



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2026161 - RN (2021/0060169-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : CONISA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA
AGRAVANTE : PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : PLANALTO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
AGRAVANTE : IMOBILIARIA CORONA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : J.M. CORONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARCELO SANTIAGO BEZERRA DE LIMA E OUTRO(S) - PE021445
MURILO FRACARI ROBERTO - DF022934
MÍRIAM ROCHA SOARES - PE028030
MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CRÉDITO ASSOCIATIVO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA. *PACTA SUNT SERVANDA*. RISCO ASSUMIDO POR UMA DAS PARTES.

1. Ausência de impugnação específica de parte dos fundamentos da decisão agravada relativa à apontada violação do art. 1.022, II, do CPC.
2. Plena possibilidade de as sociedades empresárias contratantes, assessoradas por toda a sorte de profissionais quando do desempenho de suas atividades empresariais, aquilatar as vantagens e desvantagens do negócio celebrado.
3. Ausência de desequilíbrio técnico entre as contratantes a permitir a substituição da vontade livre e conscientemente manifestada pelas partes.
4. Orientação jurisprudencial desta Terceira Turma no sentido de que "nada impede o beneficiário de abrir mão da correção monetária como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual. Dada a natureza disponível desse direito, sua supressão pode perfeitamente ser aceita a qualquer tempo pelo titular" (REsp n. 1.202.514/RS, rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/6/2011, DJe de 30/6/2011).

Agravo interno conhecido em parte e improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de agosto de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2026161 - RN (2021/0060169-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CONISA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA
AGRAVANTE : PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : PLANALTO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
AGRAVANTE : IMOBILIARIA CORONA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME : J.M. CORONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARCELO SANTIAGO BEZERRA DE LIMA E OUTRO(S) - PE021445
MURILO FRACARI ROBERTO - DF022934
MÍRIAM ROCHA SOARES - PE028030
MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CRÉDITO ASSOCIATIVO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA. *PACTA SUNT SERVANDA*. RISCO ASSUMIDO POR UMA DAS PARTES.

1. Ausência de impugnação específica de parte dos fundamentos da decisão agravada relativa à apontada violação do art. 1.022, II, do CPC.
2. Plena possibilidade de as sociedades empresárias contratantes, assessoradas por toda a sorte de profissionais quando do desempenho de suas atividades empresariais, aquilatar as vantagens e desvantagens do negócio celebrado.
3. Ausência de desequilíbrio técnico entre as contratantes a permitir a substituição da vontade livre e conscientemente manifestada pelas partes.
4. Orientação jurisprudencial desta Terceira Turma no sentido de que "nada impede o beneficiário de abrir mão da correção monetária como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual. Dada a natureza disponível desse direito, sua supressão pode perfeitamente ser aceita a qualquer tempo pelo titular" (REsp n. 1.202.514/RS, rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/6/2011, DJe de 30/6/2011).

Agravo interno conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CONISA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA. e OUTRA contra decisão da lavra do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino assim ementada (fls. 2.946-2.947):

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. PRETENSÃO REVISIONAL. MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CRÉDITO ASSOCIATIVO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA. PACTA SUNT SERVANDA. RISCO ASSUMIDO POR UMA DAS PARTES.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Plena possibilidade de as sociedades empresárias contratantes, assessoradas por toda a sorte de profissionais quando do desempenho de suas atividades empresariais, aquilatar as vantagens e desvantagens do negócio celebrado.

3. Ausência de desequilíbrio técnico entre as contratantes a permitir a substituição da vontade livre e conscientemente manifestada pelas partes.

4. "Nada impede o beneficiário de abrir mão da correção monetária como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual. Dada a natureza disponível desse direito, sua supressão pode perfeitamente ser aceita a qualquer tempo pelo titular." (REsp 1202514/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 30/06/2011).

5. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões, as agravantes alegaram, em síntese, que a decisão agravada não merece subsistir, porque (a) o contrato de construção por crédito associativo celebrado entre as partes é, tal como assentado no acórdão proferido pelo tribunal local, um negócio jurídico de adesão, cujas cláusulas foram pré-definidas pelo agente financeiro, e (b) logo, a interpretação deve ser adotada em favor do aderente, de sorte que somente se poderia cogitar da não incidência de correção monetária se houvesse cláusula contratual expressa e explícita com renúncia a tal direito, o que não há nos presentes autos. Postulou o provimento (fls. 2.958-2.961).

Impugnação apresentada.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Inicialmente, registro que as agravantes deixaram de impugnar especificamente o fundamento da decisão agravada de que não restou configurada a negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido, razão pela qual o agravo interno não pode ser conhecido no ponto, em razão do disposto no art. 1.021, § 1º, do CPC: *"na petição de agravo interno, o recorrente impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada"*.

Sobre o que remanesce, melhor sorte não assiste às agravantes.

Isso porque a ausência de qualquer novo subsídio trazido, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao afastar a incidência da correção monetária sobre o valor devido pela agravada para a construção de empreendimento imobiliário, em razão da ausência de previsão contratual no contrato de financiamento, assentou o seguinte entendimento (fls. 1.192-1.193):

A meu ver, a ausência de previsão contratual quanto à correção monetária, por si só, não impede sua incidência, desde que compatível com a natureza do contrato.

No caso dos autos, o contrato celebrado entre as partes, embora seja de adesão, não é leonino, tanto que as apelantes aderiram àquele sabendo que se tratava de empréstimo de valor certo e determinado, sem previsão de correção monetária, tendo a CEF se comprometido a liberar o valor ao financiamento dos empreendimentos, desde que cumpridas as condições pelas construtoras.

As apelantes são empresas que se dedicam ao ramo da construção civil, motivo pelo qual deveriam ter pleno conhecimento das regras do negócio em que estavam contratando, em especial no que se refere à inexistência de correção monetária sobre o valor previsto na cédula de crédito bancário.

Como bem ressaltado pelo Juízo de origem, "Ao empreendedor que busca financiamento bancário, e que assume os riscos de sua atividade, cabe prever os custos do projeto e avaliar a respectiva viabilidade econômica, inclusive considerando o tempo previsto para a finalização do projeto. No caso dos autos, tinha que levar em conta a autora o tempo necessário para a aprovação do financiamento, que dependia de número mínimo de

adquirentes das unidades habitacionais em perspectiva. Caso inviabilizado o prosseguimento a partir dos custos contemporâneos à contratação relativamente à data do orçamento da obra, caberia ao interessado interromper as negociações, jamais cogitar de atualização em financiamento bancário contratado por valor certo e determinado".

(...)

Entendo que, na situação dos autos, apenas se cogitaria da necessidade de incidência de correção monetária caso houvesse atraso injustificado da instituição financeira nos repasses pactuados, o que sequer foi alegado pelas demandantes.

Como se observa, o acórdão recorrido guarda consonância com julgado desta Terceira Turma, citado na decisão agravada, cuja ementa está assim redigida:

CIVIL. CONTRATOS. DÍVIDAS DE VALOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. OBRIGATORIEDADE. RECOMPOSIÇÃO DO PODER AQUISITIVO DA MOEDA. RENÚNCIA AO DIREITO. POSSIBILIDADE. COBRANÇA RETROATIVA APÓS A RESCISÃO DO CONTRATO. NÃO-CABIMENTO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS. SUPRESSIO.

1. Trata-se de situação na qual, mais do que simples renúncia do direito à correção monetária, a recorrente abdicou do reajuste para evitar a majoração da parcela mensal paga pela recorrida, assegurando, como isso, a manutenção do contrato. Portanto, não se cuidou propriamente de liberalidade da recorrente, mas de uma medida que teve como contrapartida a preservação do vínculo contratual por 06 anos. Diante desse panorama, o princípio da boa-fé objetiva torna inviável a pretensão da recorrente, de exigir retroativamente valores a título de correção monetária, que vinha regularmente dispensado, frustrando uma expectativa legítima, construída e mantida ao longo de toda a relação contratual.

2. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação. Cuida-se de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, aplicável independentemente de previsão expressa.

Precedentes.

3. Nada impede o beneficiário de abrir mão da correção monetária como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual. Dada a natureza disponível desse direito, sua supressão pode perfeitamente ser aceita a qualquer tempo pelo titular.

4. O princípio da boa-fé objetiva exercer três funções: (i) instrumento hermenêutico; (ii) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (iii) limite ao exercício de direitos subjetivos. A essa última função aplica-se a teoria do adimplemento substancial das obrigações e a teoria dos atos próprios,

como meio de rever a amplitude e o alcance dos deveres contratuais, daí derivando os seguintes institutos: tu quoque, venire contra factum proprium, surrectio e supressio.

5. A supressio indica a possibilidade de redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido a renúncia àquela prerrogativa.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.202.514/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/6/2011, DJe de 30/6/2011 - grifou-se.)

Também nesse sentido, localizei julgado da Quarta Turma desta Corte:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ROMPIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DE CONTRATO. TERMOS ADITIVOS CELEBRADOS AO FINAL DO PERÍODO DE VIGÊNCIA DOS PREÇOS DO CONTRATO ADITADO, PARA ABRIR MÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA DO PERÍODO PASSADO E ESTABELECEER OS MESMOS PREÇOS, INALTERADOS, PARA O PERÍODO SUBSEQUENTE, DISCRIMINADOS NOS ADITIVOS. RENÚNCIA EXPRESSA À CORREÇÃO MONETÁRIA. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO E QUITAÇÃO DOS SERVIÇOS NA ÉPOCA PRÓPRIA PELOS VALORES CONTRATADOS.

1. Termos aditivos formalizados durante a contratualidade, que postergaram os prazos de vigência dos contratos de prestação de serviços, e estabeleceram cláusulas que mantinham inalterados os preços fixados no início da contratação.

2. Hipótese em que a parte recorrida durante aproximadamente cinco anos prestou serviços pautados em valores estabelecidos originalmente em contratos celebrados nos anos de 1998 e 1999, concordando em mantê-los congelados, mediante aditivos para tal fim, e somente após a rescisão contratual veio a pleitear correção monetária dos valores pactuados e pagos na época própria.

3. O Código de Defesa do Consumidor não se aplica à relação empresarial discutida nos autos. A circunstância de se tratar de contrato de adesão, por outro lado, não torna nulo o contrato naquilo que ele tem de essencial, a própria fixação do preço ocorrida nos aditivos, mantendo-se congelados os valores inicialmente pactuados, o que é incompatível com a pretensão de que haveriam de ser corrigidos os preços dentro do próprio período para o qual foram estabelecidos nos aditivos.

4. Nada impede o contratante de abrir mão da correção monetária de período passado, como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual, caso dos autos, diante da natureza

disponível desse direito.

5. Agravo interno a que se dá provimento.

(AgInt no REsp n. 1.262.160/SC, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/2/2018, DJe de 8/3/2018 - grifou-se.)

Dessa forma, nada há a acrescentar aos fundamentos da decisão agravada, pois a hipótese dos autos é exatamente a mesma dos precedentes citados.

Com efeito, as agravantes, dentro dos limites de sua autonomia de vontade, aquiesceram com a ausência de correção monetária dos valores objeto do contrato de financiamento.

Ratificam-se, assim, mais uma vez, os bem lançados fundamentos da decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência (TP 3.062/PE) e que posteriormente foram confirmados pela Terceira Turma do STJ ao negar provimento ao agravo interno:

Na espécie, como reconheceu o acórdão recorrido, a Caixa Econômica Federal e as sociedades empresárias postulantes celebraram 6 instrumentos contratuais, vinculando-se às obrigações ali previstas, expressão do quanto há muito se identifica por "*pacta sunt servanda*".

Se é certo que as obrigações previstas no contrato devem ser observadas pelos contratantes e que, podem, eventualmente, ser revisadas quando, notadamente, seja evidenciada marcante ilegalidade ou, quiçá, a ocorrência de alterações econômico-conjunturais relevantes e imprevistas, no âmbito dos contratos empresariais, em que as sociedades empresárias estão em situação de equivalência, pois assessoradas por toda a sorte de profissionais antes da celebração dos negócios, o âmbito de revisão se reduz sobremaneira.

Como a todos lembra Fábio Ulhoa Coelho, "*mesmo quando disciplinado pelo CC, o contrato empresarial é regido por princípios próprios, que, fundados na livre iniciativa e concorrência, limitam as hipóteses de revisão judicial, obstam a alegação de invalidade por lesão, modulam a boa-fé e a função social.*" (in *Manual de Direito Comercial*, 1ª ed. em -e-book, Ed. Thomson Reuters, 2016, Quinta Parte, Cap. 32, item 1).

Alegou-se que a celebração de contrato de empréstimo para a construção de prédios de apartamento com execução dilargada no tempo sem a previsão de correção monetária, tendo em vista a inflação, revelar-se-ia ilegal, pois violadora da boa-fé e a causar enriquecimento sem causa.

Como já referido, desde a sua formação, sabiam as mutuárias que o crédito por elas adquirido não seria objeto de correção monetária.

A hipótese não é de hipossuficiência técnica da devedora em face da credora, tendo as partes entendido vantajosa a sua celebração, manifestando, por isso, livre e consciente

aceitação das obrigações.

O contrato fora, ademais, celebrado, segundo a instância de origem, na forma de crédito associativo, ou seja, dentro de programa lastreado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e subsídios pela União, em que o agente financeiro depende do cumprimento da obrigação da construtora de reunir compradores em número suficiente a levar-se adiante a liberação dos valores do empréstimo, ou seja, a celeridade da liberação de valores depende da própria devedora, não se tendo, ademais, imputado qualquer fato a revelar mora à mutuante quando da liberação dos valores.

Por outro lado, não se pode dizer que haja imprevisibilidade de inflação no Brasil, não se podendo, daí, extrair a razão de pretenso desequilíbrio econômico.

Com essas considerações, não merece reparos a decisão agravada.

Ante o exposto, conheço em parte do agravo interno para, nessa parte, negar-lhe provimento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.026.161 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0060169-0

Número de Origem:

08050569720154058400 8050569720154058400

Sessão Virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONISA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

RECORRENTE : PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO NOME : PLANALTO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

RECORRENTE : IMOBILIARIA CORONA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO NOME : J.M. CORONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572

GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MARCELO SANTIAGO BEZERRA DE LIMA E OUTRO(S) - PE021445

MURILO FRACARI ROBERTO - DF022934

MÍRIAM ROCHA SOARES - PE028030

MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONISA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

AGRAVANTE : PLANALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO :
NOME : PLANALTO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

AGRAVANTE : IMOBILIARIA CORONA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO :

NOME J.M. CORONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MARCELO SANTIAGO BEZERRA DE LIMA E OUTRO(S) - PE021445
MURILO FRACARI ROBERTO - DF022934
MÍRIAM ROCHA SOARES - PE028030
MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 29 de agosto de 2023