

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.592.052 - SP (2019/0290340-4)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADOS : JOAO FRANCISCO DE AZEVEDO BARRETTO E OUTRO(S) -
SP095432
MARA ALZIRA DE CARVALHO SALVIANO BARRETTO -
SP102658
ALESSANDRO LUIZ DE OLIVEIRA - SP148493
AGRAVADO : EVELIZY MICHELY COSTA
ADVOGADO : MARCEL SABIONI OLIVEIRA - SP279607

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1042 do CPC/15), interposto por **TECOL TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, em face de decisão de inadmissibilidade de recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, objetivou reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 206, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de repetição de indébito - Compra e venda de imóvel pelo programa “Minha Casa, Minha Vida” - Cobrança adicional de quantia destinada ao pagamento de sinal - Afronta ao disposto no artigo 4º, § 3º, da Portaria nº 363/2011 do Ministério das Cidades - Incabível a exigência de valor que não foi previsto no instrumento firmado entre as partes - Cobrança que se revela indevida ante a manifesta abusividade - Devolução em dobro em razão da evidente má-fé praticada pela requerida - Recurso provido para julgar procedente o pedido formulado.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 242-246, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 216-224, e-STJ), a insurgente alega ofensa aos artigos 425 do Código Civil e 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese: **a)** validade do ajuste firmado entre as partes para a regularização da documentação do imóvel, alegando ser ato jurídico perfeito; **b)** ser indevida a restituição em dobro, ante a inexistência de má-fé da empresa na celebração do negócio.

Sem contrarrazões (fl. 252, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade (fls. 253-254, e-STJ), negou-se processamento ao recurso.

Daí o agravo (fls. 257-267, e-STJ), em que a recorrente impugna a decisão agravada.

Contraminuta às fls. 273-277, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. De início, a insurgente aponta ofensa ao artigo 425 do Código Civil, sustentando a validade do ajuste firmado entre as partes para a regularização da documentação do imóvel, alegando ser ato jurídico perfeito.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assim decidiu (fls. 207-208, e-STJ):

Alega a autora, na inicial, que celebrou com a requerida instrumento particular de venda, compra e financiamento de imóvel residencial por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, pelo preço total de R\$ 105.000,00, sendo R\$ 17.960,00 de subsídio federal, R\$ 3.948,70 de recurso próprio e R\$ 83.091,30 liberado pela Caixa Econômica Federal CEF para financiamento. Aduz que, além desses valores, foi obrigada a desembolsar R\$ 3.000,00 a título de sinal sem que houvesse estipulação contratual e nem mesmo dedução do preço do imóvel, razão pela qual pugna pela sua devolução em dobro por se tratar de cobrança abusiva.

A ré defende que a quantia foi devidamente exigida a título de caução (classificação jurídica inapropriada) para pagamento de despesas com ITBI, custas e emolumentos, conforme documentos de fls. 65/67 devidamente assinados pela requerente.

Ocorre, todavia, que, além de não haver prova da destinação do valor, o contrato firmado entre os litigantes nada dispõe sobre o pagamento de tais despesas, o que mostra que a respectiva cobrança foi efetuada com manifesta abusividade.

Ademais, falta transparência na conduta da construtora ao exigir quantia destinada a finalidades diversas (sinal, caução, ou reembolso de impostos e emolumentos).

Consigne-se, ainda, que a Portaria 363/2011 do Ministério das Cidades, em seu artigo 4º, § 3º, veda a cobrança de valores adicionais nos contratos celebrados pelo programa "Minha Casa, Minha Vida": (...). [grifou-se]

Como visto, o órgão julgador, a partir do exame do conjunto fático e probatório dos autos, reconheceu a abusividade da cobrança de valores ao constatar que "além de não haver prova da destinação do valor, o contrato firmado entre os litigantes nada dispõe sobre o pagamento de tais despesas", bem assim que "falta transparência na conduta da construtora ao exigir quantia destinada a finalidades diversas" e "a Portaria 363/2011 do Ministério das Cidades, em seu artigo 4º, § 3º, veda a cobrança de valores adicionais nos contratos celebrados pelo programa Minha "Casa Minha Vida" (fls. 207-208, e-STJ).

Com efeito, **um dos fundamentos utilizados para declarar a abusividade da cobrança** - "a Portaria 363/2011 do Ministério das Cidades, em seu artigo 4º, § 3º, veda a cobrança de valores adicionais nos contratos celebrados pelo programa Minha "Casa Minha Vida" - **não foi impugnado** nas razões do recurso especial, limitando-se a recorrente a sustentar que o ajuste firmado entre as partes para a regularização da documentação do imóvel é ato jurídico perfeito e deve ser convalidado (fls. 219-222, e-STJ).

Contudo, quanto a um dos fundamentos que, de fato, embasou o acórdão recorrido, **não houve impugnação** nas razões do apelo extremo, o qual se revela suficiente para manter o acórdão.

Deste modo, a subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão

do acórdão impugnado, impõe o desprovimento do apelo, a teor do entendimento disposto na Súmula 283 do STF, *in verbis*: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. [...]. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS E SUFICIENTES PARA MANTER O ACÓRDÃO NÃO ATACADOS. SÚMULA 283/STF. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. [...] **2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente, por si só, para manter incólume o aresto recorrido atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."** [...] 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 323.958/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 03/08/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 12 DA LEI N. 9.656/1998 E DO ART. 188 DO CC. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADOS NO APELO EXTREMO. SÚMULAS 283 E 284/STF. 2. OFENSA AO ART. 944 DO CC. DANO MORAL. EXORBITÂNCIA DA INDENIZAÇÃO NÃO VERIFICADA. REVISÃO DO VALOR. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO. [...] **Todavia, esses argumentos utilizados pelo Tribunal de origem não foram infirmados pela agravante, de forma que, não atacados os referidos fundamentos, os quais, por si sós, mantêm o acórdão recorrido, aplicam-se, à espécie, os enunciados nos 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.** [...] 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 738.817/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 13/10/2015) [grifou-se]

Portanto, considerando que o *decisum* recorrido conta com fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do acórdão, inafastável a aplicação da Súmula 283 do STF, por analogia.

2. No que toca à alegada ofensa ao artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, sustenta a recorrente ser indevida a restituição em dobro, ante a inexistência de má-fé da empresa na celebração do negócio.

No particular, extrai-se do aresto recorrido (fls. , e-STJ):

Ocorre, todavia, que, além de não haver prova da destinação do valor, o contrato firmado entre os litigantes nada dispõe sobre o pagamento de tais despesas, o que mostra que a respectiva cobrança foi efetuada com manifesta abusividade.

Ademais, falta transparência na conduta da construtora ao exigir quantia destinada a finalidades diversas (sinal, caução, ou reembolso de impostos e emolumentos).

Consigne-se, ainda, que a Portaria 363/2011 do Ministério das Cidades, em seu artigo 4º, § 3º, veda a cobrança de valores adicionais nos contratos celebrados pelo programa “Minha Casa, Minha Vida”:

(...)

Bem por isso, a restituição deve ser efetuada em dobro, notadamente porque a ré tinha conhecimento das restrições do programa “Minha Casa, Minha Vida” e mesmo assim agiu de forma intencional ao cobrar valores adicionais com nítido propósito de se locupletar, o que caracteriza a má-fé. [grifou-se]

Denota-se do julgado que a Corte Estadual, diante das peculiaridades do caso concreto e da análise dos fatos e das provas dos autos, concluiu pela caracterização da conduta de má-fé da requerida, destacando que "a ré tinha conhecimento das restrições do programa "Minha Casa, Minha Vida" e mesmo assim agiu de forma intencional ao cobrar valores adicionais com nítido propósito de se locupletar" (fl. 208, e-STJ), razão pela qual determinou a restituição em dobro dos valores.

Derruir as conclusões contidas no *decisum* e acolher o inconformismo recursal no sentido de verificar a ocorrência ou não de conduta dolosa e afastar a restituição em dobro, segundo as alegações vertidas no apelo extremo, demandaria o inevitável revolvimento de matéria fático-probatória, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUTOMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO. COBRANÇA INDEVIDA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DANO MORAL. VALOR ARBITRADO. RAZOABILIDADE. PARÂMETROS DO STJ. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. MÁ-FÉ CONFIGURADA. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. (...). **6. Configurada a má-fé, a restituição do indébito deve se dar em dobro. Conclusão que não pode ser revista ante o teor da Súmula nº 7/STJ. Precedentes.** 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.240.834/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03.12.2018, DJe 06.12.2018) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO REQUERIDO. 1. A repetição em dobro do indébito, prevista no artigo 42, parágrafo único, do CDC, pressupõe tanto a existência de pagamento indevido quanto a má-fé do credor. Precedentes. **1.1. No caso concreto, a Corte de origem entendeu estar configurada a má-fé na cobrança, uma vez que não estava respaldada quer no contrato, quer na legislação, de modo que a revisão do acórdão, neste ponto, demandaria reexame das provas contidas nos autos. Incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.** 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no

AREsp 576.225/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13.03.2018, DJe 22.03.2018) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. (CPC/2015). ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. TAXA CONDOMINIAL. COBRANÇA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO. MORA EX RE. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. DESCABIMENTO. **AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ NA COBRANÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.** VERIFICAÇÃO DO GRAU DE SUCUMBÊNCIA DE CADA PARTE. QUESTÃO QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. PRECEDENTES. 1. (...). 2. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ é firme no sentido de que a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, pressupõe a existência de pagamento indevido e a má-fé do credor. **3. Inviável o provimento do recurso especial, no presente caso, para contrariar o Tribunal de origem quanto à ausência de má-fé do credor, em face da vedação do reexame de provas em recurso especial, cristalizada na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.** 4. (...). 5. AGRAVO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp 1.164.061/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17.04.2018, DJe 26.04.2018) [grifou-se]

Com efeito, inafastável, no ponto, a incidência do óbice estabelecido pela Súmula 7 desta Corte.

3. Do exposto, conheço do agravo para **negar provimento** ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator