

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 898.329 - SP (2016/0092503-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADO : VINICIUS MACHI CAMPOS E OUTRO(S) - SP273023
AGRAVADO : SUELI SERRANO CIRELLI
AGRAVADO : CRISTIANE APARECIDA CIRELLI
AGRAVADO : FERNANDA CRISTINA CIRELLI
ADVOGADO : RONALDO BARBARESCO TELLES - SP284313

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO - Ação de Repetição de Indébito c.c. Reparação por Danos Morais - Pagamento de prestações após a quitação do contrato - Alegação de que a cobrança se referia à depuração do saldo devedor - Sentença de parcial procedência - Inconformismo de ambas as partes - Recursos desprovidos.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante que o contrato de compra e venda celebrado com a parte agravada deve ser observado, segundo o princípio *pacta sunt servanda*. Argumenta ter ocorrido evolução a menor do preço das prestações, de modo que os devedores pagaram valores menores do que o devido, acumulando saldo devedor. Afirmar a ocorrência de dissídio jurisprudencial.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Não foram especificados nas razões do recurso especial quais dispositivos de lei federal teriam sido efetivamente contrariados pelo acórdão recorrido. E, mesmo com relação aos artigos que foram citados na argumentação (482, 586 e 884 do Código Civil; 145, III, e 149, do Código Tributário Nacional; 9º do Decreto-lei 2.164/84; 22 da Lei

8.004/90; 21 e 23 da Lei 8.177/91), não se verifica o prequestionamento, já que referentes a temas não tratados no acórdão recorrido.

Aplicam-se ao caso, portanto, as Súmulas 282 e 284 do STF.

De qualquer modo, o recurso não poderia ser acolhido sem interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova. A agravante afirma que os valores cobrados referem-se à "depuração do saldo devedor", ou seja, era verificado se as parcelas pagas pela parte agravada correspondiam ao que foi contratado. Apesar da liberação da hipoteca, não houve o fim do contrato. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 207):

Inequívoco que houve quitação do contrato aos 31 de agosto de 2009, o que se deu pelo pagamento do saldo devedor e não por força de cobertura securitária da morte do mutuário, ocorrida somente três anos depois.

O documento expedido pelo agente financeiro é claro ao reconhecer que houve essa quitação e que o saldo devedor estava zerado, tanto que autorizou o cancelamento da hipoteca.

Sustenta a ré que as parcelas pagas pelas autoras depois da quitação decorrem de uma "depuração" do contrato, pela qual se apurou saldo residual.

Esse argumento não merece acolhida.

As partes celebraram cessão de direitos do contrato particular de venda e compra nº 142.478.45, ao 1º de julho de 1989, por meio do qual os cessionários contraíram a obrigação de pagar o saldo devedor pendente nos termos e condições do contrato original.

É incontroverso que o mutuário/cessionário pagou todas as prestações ajustadas, a última vencida em agosto de 2008, sempre observando os valores apresentados pela própria ré, que enviava aos mutuários os boletos ou instrumentos de cobrança.

Durante o período do contrato os mutuários pagaram as prestações sem que a ré tenha manifestado qualquer objeção ou informado que os valores pagos eram insuficientes para a amortização do preço total ajustado.

Não há como afastar essas conclusões em recurso especial, consoante dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Superior Tribunal de Justiça

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência do enunciado citado, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora