



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.881 - RJ (2018/0202348-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS
ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706
ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177
KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO - DF021830
RECORRIDO : FELIPE MACHADO DE CASTRO
ADVOGADO : JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO E OUTRO(S) -
RJ160156
INTERES. : LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA
INTERES. : LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS
ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706
ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. LEI DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DEVER DO INCORPORADOR DE REGISTRAR A INCORPORAÇÃO. MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR PAGO. REDUÇÃO EQUITATIVA, COM BASE NO ART. 413 DO CC/02. POSSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a regularização de construção e de condomínio perante o registro imobiliário respectivo, bem como a reparação de danos materiais e a compensação de danos morais, além da condenação ao pagamento da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

2. Ação ajuizada em 10/04/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/09/2018. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se é possível, com base no art. 413 do CC/02, a redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

4. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

6. A multa estipulada pelo art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 é cláusula penal inserida no contrato firmado entre o incorporador e o adquirente, sujeitando-se, portanto, aos dispositivos do Código Civil que dispõem sobre as limitações da cláusula penal.

7. Na presente hipótese, há questão de direito temporal a ser sanada, porque a multa prevista na Lei 4.591/64 é anterior às disposições do Código



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Civil relativas à cláusula penal. Assim, deve ser aplicado o princípio da lei posterior derroga a anterior (*lex posterior derogat priori*).

8. Tendo em vista que o propósito recursal do presente recurso é, unicamente, definir a possibilidade da redução equitativa de multa prevista em lei especial, com base no art. 413 do CC/02, é imperiosa a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz do entendimento firmado nos presentes autos, averigue se a penalidade, no caso concreto, deve ser considerada manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a fim de justificar a sua redução.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO, pela parte RECORRENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS. Dr(a). JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO, pela parte RECORRIDA: FELIPE MACHADO DE CASTRO.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.881 - RJ (2018/0202348-2)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS
ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706
ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177
KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO - DF021830
RECORRIDO : FELIPE MACHADO DE CASTRO
ADVOGADO : JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO E OUTRO(S) -
RJ160156
INTERES. : LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA
INTERES. : LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS
ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706
ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/RJ.

Recurso especial interposto em: 22/06/2017.

Concluso ao gabinete em: 10/09/2018.

Ação: de obrigação de fazer, ajuizada por FELIPE MACHADO DE CASTRO, em desfavor do recorrente, de LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA e de LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS (ora interessados), por meio da qual objetiva a regularização de construção e de condomínio perante o registro imobiliário respectivo, bem como a reparação de danos materiais e compensação de danos morais em razão do não cumprimento da obrigação, além da condenação ao pagamento da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 (e-STJ fls. 3-26).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para determinar que o recorrente e os interessados promovam a regularização de toda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a situação registral do empreendimento perante o registro imobiliário respectivo, bem como para condená-los, solidariamente, ao pagamento de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a título de multa pelo descumprimento do dever de registrar a incorporação (e-STJ fls. 357-362).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrido, para determinar que o valor da multa observe expressamente o valor previsto em lei, qual seja, 50% (cinquenta por cento) do valor efetivamente pago pelo recorrido. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO. CONDOMÍNIO INCORPORADOR. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO LEGAL DO INCORPORADOR DE REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO JUNTO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. APLICAÇÃO DA MULTA DO ARTIGO 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO DA MULTA. PRECEITO DE ORDEM PÚBLICA E CARÁTER COGENTE. DANO MATERIAL NÃO COMPROVADO. OPÇÃO DO ADQUIRENTE POR ALTERAR O MATERIAL DE ACABAMENTO NÃO GERA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR O INCORPORADOR. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. IRREGULARIDADE DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO PELO APELANTE, NO QUAL SE ENCONTRA RESIDINDO, CONFIGURA INADIMPLENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE REPERCUSSÃO A ATINGIR A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. MERO ABORRECIMENTO. SÚMULA Nº 75 DO TJERJ. SENTENÇA QUE MERECE REPARO TÃO SOMENTE PARA MODIFICAR A MULTA DO § 5º DO ARTIGO 3 DA LEI Nº 4.591/1964 PARA 50 % (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO, A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ fl. 413).

Recurso especial: alega violação do art. 413 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que:

i) não havendo prejuízos aos compradores por descumprimento da obrigação legal de regularização do registro do empreendimento, como restou cabalmente comprovado nos autos, não há que se falar em aplicação da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/94;

ii) é cabível, com base no art. 413 do CC/02, a redução da multa de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

50% (cinquenta por cento) dos valores adimplidos, prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64, sob pena de proporcionar enriquecimento indevido da parte beneficiária (e-STJ fls. 426-445).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/RJ inadmitiu o recurso especial interposto por CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS (e-STJ fls. 471-473), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 485-490), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 513).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.881 - RJ (2018/0202348-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS

ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706

ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO - DF021830

RECORRIDO : FELIPE MACHADO DE CASTRO

ADVOGADO : JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - RJ160156

INTERES. : LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA

INTERES. : LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS

ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706

ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. LEI DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DEVER DO INCORPORADOR DE REGISTRAR A INCORPORAÇÃO. MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR PAGO. REDUÇÃO EQUITATIVA, COM BASE NO ART. 413 DO CC/02. POSSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a regularização de construção e de condomínio perante o registro imobiliário respectivo, bem como a reparação de danos materiais e a compensação de danos morais, além da condenação ao pagamento da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

2. Ação ajuizada em 10/04/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 10/09/2018. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se é possível, com base no art. 413 do CC/02, a redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

4. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

6. A multa estipulada pelo art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 é cláusula penal inserida no contrato firmado entre o incorporador e o adquirente, sujeitando-se, portanto, aos dispositivos do Código Civil que dispõem sobre as limitações da cláusula penal.

7. Na presente hipótese, há questão de direito temporal a ser sanada, porque a multa prevista na Lei 4.591/64 é anterior às disposições do Código Civil relativas à cláusula penal. Assim, deve ser aplicado o princípio da lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

posterior derroga a anterior (*lex posterior derogat priori*).

8. Tendo em vista que o propósito recursal do presente recurso é, unicamente, definir a possibilidade da redução equitativa de multa prevista em lei especial, com base no art. 413 do CC/02, é imperiosa a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz do entendimento firmado nos presentes autos, averigue se a penalidade, no caso concreto, deve ser considerada manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a fim de justificar a sua redução.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.799.881 - RJ (2018/0202348-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS

ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706

ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO - DF021830

RECORRIDO : FELIPE MACHADO DE CASTRO

ADVOGADO : JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - RJ160156

INTERES. : LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA

INTERES. : LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS

ADVOGADOS : ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706

ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é definir se é possível, com base no art. 413 do CC/02, a redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015, pelo Enunciado administrativo n. 3/STJ.

1. DA AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL E DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

O recorrente alega que a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 não é cabível na espécie, pois seria devida apenas nas hipóteses em que constatado o prejuízo aos compradores, isto é, quando em razão da irregularidade da incorporação, não é possível ao vendedor outorgar a escritura definitiva de compra e venda. Deixa de indicar, todavia, qual dispositivo legal foi violado pelo acórdão recorrido.

Ademais, o argumento trazido nas razões do recurso especial, relativa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

à ausência de prejuízo do recorrido na hipótese, não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

2. DA POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO EQUITATIVA DA MULTA PREVISTA NO ART. 35, § 5º, DA LEI 4.591/64

A Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, preceitua, em seu art. 32, que o incorporador somente pode negociar o imóvel após o registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis.

O art. 35, § 5º, da mencionada lei, estabelece, contudo, na hipótese de descumprimento desta regra, multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) do que o adquirente ou candidato à aquisição tenha pago, senão veja-se:

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal do terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea “i”, do art. 32.

(...)

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

Vale ressaltar que esta Corte Superior vem se posicionando no sentido de que não há condição – má-fé da incorporadora ou prejuízo dos adquirentes – para a incidência da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sendo, portanto, norma cogente, aplicável quando da própria ausência de registro da incorporação. A propósito, citam-se: AgRg no REsp 334.838/AM, 4ª Turma, DJe 27/05/2010; e REsp 678.498/PB, 3ª Turma, DJ 09/10/2006.

Urge salientar, ainda, que o propósito que anima o art. 35 da supracitada lei não é propriamente de indenizar o comprador, mas o de impedir que esses negócios jurídicos, que interessam à economia popular, sejam praticados sem o atendimento das formalidades legais.

Em 1º grau, o julgador, invocando, por analogia, as disposições relativas à cláusula penal (art. 413 do CC/02), de índole contratual, entendeu ser possível a redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64, caso a mesma se apresente excessiva em relação à natureza do negócio jurídico, fixando-a, portanto, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Na oportunidade, considerou que:

E no caso ora analisado, o percentual de 50% sobre os valores recebidos pelos incorporadores se mostra elevado em demasia, tendo em conta que o empreendimento foi concluído, conforme demonstram as provas documentais e orais produzidas nos autos. Com efeito, tendo em conta o valor do contrato, de cerca de R\$ 342.000,00, e ainda que a multa se refere ao montante total pago pelo adquirente até que o empreendedor regularize a documentação e outorgue o instrumento de outorga em definitivo, importaria em reconhecer o direito à cláusula penal no importe aproximado de R\$ 170.000,00, o que poderia acarretar evidente desequilíbrio econômico-financeiro, afastando assim o escopo dos contratos, que é exatamente o oposto, de gerar e circular riquezas, de forma comutativa entre as prestações avençadas (e-STJ fl. 361).

O TJ/RJ, por sua vez, entendeu não ser passível de redução a multa aplicada, devendo, sempre, corresponder a 50% (cinquenta por cento) do valor pago, nos exatos moldes do que preceituado na Lei 4.591/64 (e-STJ fl. 421).

Com efeito, como inicial relatora do REsp 1.694.324/SP, já tive a oportunidade de manifestar o meu entendimento sobre o tema, não obstante



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

referido processo não reflita situação absolutamente idêntica à presente, pois nele discutiu-se se a multa prevista no art. 8º da Lei 10.209/01 – chamada de “dobra do frete” – deve curvar-se ao disposto no art. 412 do CC/02 (“*O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal*”), bem como se a mesma pode ser reduzida equitativamente, com base no art. 413 do CC/02, quando o montante for considerado manifestamente excessivo.

A despeito de o mencionado julgamento não se referir propriamente à multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64, diz-se que as controvérsias se assemelham, uma vez que se discute se uma multa prevista em legislação específica deve observar as disposições previstas no Código Civil relativas às limitações da cláusula penal.

Na oportunidade, deixei expressamente consignado que:

Por sua vez, o art. 8º da lei dispõe que, independentemente das sanções administrativas, “*nas hipóteses de infração ao disposto nesta Lei, o embarcador será obrigado a indenizar o transportador em quantia equivalente a duas vezes o valor do frete*” (grifou-se).

Há, portanto, em uma primeira leitura, o acréscimo de uma cláusula penal em todos os contratos de transporte, por força da mencionada lei, a qual cria uma cláusula penal obrigatória.

(...)

Na hipótese, percebe-se a existência de norma cogente, de observância obrigatória, a qual não pode ser livremente disposta pelas partes, pois o legislador dispôs a sua obrigatoriedade, independente da vontade das partes. Cuida-se de uma obrigação impostas a todos igualmente, e que é fiscalizada pelo poder público.

(...)

Permanece, contudo, a controvérsia acerca da possível violação ao art. 412 do CC/2002, o qual estabelece que o “*valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal*”. Mencionado dispositivo tem como função impor limites às partes contratantes na fixação de cláusulas penais.

Como afirmado por este STJ, “*a fixação da cláusula penal não pode estar indistintamente ao alvedrio dos contratantes, já que o ordenamento jurídico prevê normas imperativas e cogentes, que possuem a finalidade de resguardar a parte mais fraca do contrato, como é o caso do artigo 412 do CC/2002*” (REsp 1520327/SP, Quarta Turma, DJe 27/05/2016).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Percebe-se, portanto, que o art. 412 do CC/2002 impõe um duplo limite à livre contratação ou imposição de multas contratuais ou cláusulas penais. O primeiro limite é de natureza qualitativa, ao dispor que o valor da multa deve estar sempre referido à obrigação principal, cujo descumprimento dará ensejo à sua aplicação. De outro lado, o segundo limite tem natureza quantitativa, ao estabelecer qual o valor máximo da cláusula penal, que é o valor da própria obrigação principal.

Considerando que a lei de instituição da cláusula penal em comento é anterior ao CC/2002, exsurge-se assim uma questão de direito temporal a ser resolvida por meio deste julgamento, com a aplicação do princípio da lei posterior derroga a anterior (*lex posterior derogat priori*). (...)

(...)

Na espécie, é óbvio que o CC/2002 não revogou expressamente o art. 8º da Lei 10.209/2001, mas a disposição contida em seu art. 412 é parcialmente incompatível com o dispositivo mencionado anteriormente, pois desrespeita o duplo limite imposto pela legislação civil.

Veja-se que a chamada “dobra do frete” não observa o limite qualitativo, ao referir o valor da cláusula penal a obrigação distinta da principal (adiantar o vale-pedágio), e, por consequência, também desobedece ao limite quantitativo, que seria o mesmo valor do vale-pedágio que deveria ser antecipado pelo embarcador.

A partir de todo o exposto acima, conclui-se que a única interpretação possível do art. 8º da Lei 10.209/2001, compatível com a legislação civil posterior, é aquela em que a cláusula penal instituída pela mencionada lei esteja limitada ao valor do vale-pedágio que deixar de ser antecipado ou cujo pagamento ocorrer em desobediência à lei (REsp 1.694.324/SP, 3ª Turma, DJe 05/12/2018) (grifos acrescentados).

Em síntese, proferi meu entendimento no sentido de que: *i*) a multa estipulada pelo art. 8º da Lei 10.209/01 é cláusula penal inserida em todos os contratos de transporte, por força de lei; *ii*) aplica-se a ela, portanto, as disposições gerais previstas no Código Civil relativas à cláusula penal; *iii*) como a instituição da “dobra do frete” – prevista na referida lei – é anterior ao CC/02, exsurge uma questão de direito temporal a ser resolvida; e *iv*) deve ser aplicado o princípio da lei posterior derroga a anterior (*lex posterior derogat priori*), devendo ser observadas, portanto, as limitações referentes às cláusulas penais estabelecida no diploma civil.

Entretanto, fui vencida em meu voto, sagrando-se vencedor o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proferido pelo Min. Moura Ribeiro, designado relator para acórdão, que, em verdade, reconheceu uma antinomia jurídica entre a norma prevista em lei especial (art. 8º da Lei 10.209/01) e as normas previstas no CC/02, relativas à cláusula penal, concluindo, ao revés, pela prevalência do disposto na lei especial, mantendo, portanto, tal qual nela disposta, a multa relativa à “dobra do frete”.

Frisa-se que o Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, ainda que tenha acompanhado a divergência inaugurada pelo Min. Moura Ribeiro, o fez por fundamento diverso, considerando que não há que se falar em qualquer antinomia jurídica entre as normas, uma vez que a multa prevista na lei especial não seria cláusula penal, mas multa legal, decorrente de norma cogente, o que exigiria a sua estrita observância.

Urge salientar, no entanto, que o julgamento do recurso especial em comento findou-se em 27/11/2018, mas o acórdão proferido foi objeto de embargos de divergência, ainda pendentes de apreciação.

Ressalte-se que, nas razões dos embargos de divergência, a parte aponta como paradigma o REsp 1.520.327/SP (4ª Turma, DJe 27/05/2016) que, inclusive, perfilha a mesma orientação por mim proferida no REsp 1.694.324/SP, senão veja-se:

RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTIGO 535 DO CPC. INOBSERVÂNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. SÚMULA 07/STJ. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CC. SÚMULA 83/STJ. LEI DO VALE-PEDÁGIO. CLÁUSULA PENAL ESTABELECIDADA PELO ARTIGO 8º DA REFERIDA LEI. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO EM RELAÇÃO AO COMANDO DOS ARTIGOS 412 E 413 DO CC/2002. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não se vislumbra a alegada violação ao artigo 535 do CPC, pois não caracteriza, por si só, omissão, contradição ou obscuridade o fato de o tribunal ter adotado outro fundamento que não aquele defendido pela parte.

2. A revisão dos fundamentos que levaram a conclusão da Corte local, no que tange à não configuração de cerceamento de defesa ante a falta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de produção de prova oral, demandaria o exame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o teor do enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Em relação a ação que visa à reparação civil por danos decorrentes do descumprimento de obrigação contratual, é firme o entendimento deste Tribunal Superior de ser decenal o prazo prescricional, conforme o artigo 205 do Código Civil. Súmula 83/STJ.

4. A fixação da cláusula penal não pode estar indistintamente ao alvedrio dos contratantes, já que o ordenamento jurídico prevê normas imperativas e cogentes, que possuem a finalidade de resguardar a parte mais fraca do contrato, como é o caso do artigo 412 do CC/2002.

5. Embora não haja a possibilidade de determinar a exclusão da multa, pois isso descaracterizaria a pretensão impositiva do legislador, é cabível a aplicação do acerto delineado pelo art 413 do Código Civil, no qual está contemplada a redução equitativa do montante, se excessivo, pelo juiz, levando-se em consideração a natureza e a finalidade do negócio jurídico.

6. Recurso especial parcialmente provido (grifos acrescentados).

Destarte, tendo em vista a pendência de embargos de divergência no recurso especial analisado por esta 3ª Turma, bem como a existência de precedente da 4ª Turma que, à unanimidade, perfilha o mesmo entendimento proferido por esta Relatora nos autos do REsp 1.694.324/SP, traz-se a questão a novo debate, momento em que se reitera seus argumentos acerca da controvérsia.

Na espécie, e amoldando-se à orientação já defendida por esta Relatora, reconhece-se a possibilidade da redução equitativa da multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64, nos moldes do que previsto no art. 413 do CC/02.

Sobreleva-se anotar que, tal qual por mim decidido no recurso especial que analisou temática semelhante – mas sob a ótica da Lei do Vale-Pedágio – há também, na presente hipótese, questão de direito temporal a ser sanada, porque a multa prevista na Lei 4.591/64 é anterior às disposições do Código Civil relativas à cláusula penal. Assim, também neste julgamento, deve ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aplicado o princípio da lei posterior derroga a anterior (*lex posterior derogat priori*).

Frisa-se que o propósito recursal do presente recurso é, unicamente, definir a possibilidade da redução equitativa de multa prevista em lei especial, com base no art. 413 do CC/02, sendo imperiosa a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz do entendimento firmado nos presentes autos, averigue se a penalidade, no caso concreto, deve ser considerada manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, a fim de justificar a sua redução.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para, admitindo que a multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei 4.591/64 possa ser reduzida equitativamente, com base no art. 413 do CC/02, determinar a devolução dos autos à Corte local, para que a mesma averigue se, no caso concreto, a mesma atingiu montante manifestamente excessivo, dada a natureza e a finalidade do negócio.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0202348-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.799.881 / RJ

Números Origem: 00030381520158190026 201824502427 4060365163105

EM MESA

JULGADO: 02/04/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS
ADVOGADOS	:	ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706 ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177 KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO - DF021830
RECORRIDO	:	FELIPE MACHADO DE CASTRO
ADVOGADO	:	JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO E OUTRO(S) - RJ160156
INTERES.	:	LUIZ FERNANDO DE SOUZA PADILHA
INTERES.	:	LUIS GONZAGA SOARES DE FREITAS
ADVOGADOS	:	ROMUALDO MENDES DE FREITAS FILHO - RJ092706 ESTELA BRASIL FRAUCHES - RJ158177

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **KELLY OLIVEIRA DE ARAUJO**, pela parte RECORRENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL CLOVIS MOREIRA DE FREITAS

Dr(a). **JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO**, pela parte RECORRIDA: **FELIPE MACHADO DE CASTRO**

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.