



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.605.201 - DF (2016/0132479-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIA
ADVOGADOS : VANESSA OLIVEIRA BANDEIRA MENDES E OUTRO(S) - DF024457
DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - DF031138
AGRAVADO : THIAGO LIMA PEREIRA
AGRAVADO : VICTOR HUGO FARIAS
ADVOGADO : VINICIUS NÓBREGA COSTA E OUTRO(S) - DF038453

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve se voltar aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.605.201 - DF (2016/0132479-1)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIA contra a decisão proferida por esta relatoria que deu provimento ao recurso especial para determinar que a cláusula penal seja aplicada para ambos os contratantes, indistintamente.

Nas razões do presente recurso, a agravante sustenta que *"o Poder Judiciário não pode intervir nas relações privadas, sob pena de criar um verdadeiro desequilíbrio entre os particulares"* (fl. 544 e-STJ).

Aduz, por fim, que,

"(...)

No caso em epígrafe, não restam dúvidas da existência de reiteradas decisões proferidas, em que se afirma a impossibilidade de aplicação inversão da cláusula penal em favor de uma das partes, caso ela não esteja disposta no contrato entabulado" (fl. 549 e-STJ).

Impugnação às fls. 555/558 (e-STJ).

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, que seja o feito submetido ao órgão julgador colegiado competente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.605.201 - DF (2016/0132479-1)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à pretensão de ver afastada a inversão da cláusula penal, verifica-se que referida tese não encontra guarida na jurisprudência desta Corte.

Na verdade, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça encontra-se firmado no sentido de que a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve se voltar aos contratantes, indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL - CONTRATO BILATERAL, ONEROSO E COMUTATIVO - CLÁUSULA PENAL - EFEITOS PERANTE TODOS OS CONTRATANTES - REDIMENSIONAMENTO DO QUANTUM DEBEATOR - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

2. A cláusula penal não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tornar exorbitante, adequar o quantum debeatur.

3. Recurso provido".

(REsp 1.119.740/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe 13/10/2011 - grifou-se)

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória.

4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as 'despesas' que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles 'endoprocessuais' ou em razão do processo, quais sejam, 'custas dos atos do processo', 'a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico'. Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido".

(REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 29/08/2012 - grifou-se)

"RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.

2. O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.

3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de 'vendedora' ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.

4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.

6. A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973.

7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.

9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.

10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos".

(Resp 1.536.354/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016 - grifou-se)

Extraí-se do acórdão recorrido que a cláusula penal, no caso em análise, foi redigida nos seguintes termos:

"(...)

Os autores requerem a inversão da cláusula penal moratória, posto que decorre simplesmente de exercício hermenêutico sobre o CDC, cujo sistema protetivo veda de modo claro que sejam inseridas obrigações e/ou deveres que restrinjam direitos fundamentais inerentes ao objeto do contrato e sua natureza, de modo a colocar em risco o equilíbrio contratual, nos termos do art. 51 do CDC.

Entendo que não merece acolhida o argumento.

Inicialmente, deve-se salientar que é entendimento pacífico na jurisprudência que o percentual de retenção pela construtora, nos termos estabelecidos no presente caso, 50% (cinquenta por cento), cláusula 6 às fls. 81/82, é abusivo.

"(...)

Ademais, considerando que, no sinalagma representado pelo contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, a construtora ré, de um lado, obrigou-se a erigir e entregar aos promitentes-compradores uma unidade imobiliária, e de outro, estes se comprometeram a pagar um certo preço em dinheiro, dividido em prestações



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mensais, depreende-se que a referida cláusula contratual incide somente sobre a obrigação pecuniária dos autores" (fls. 462/463 e-STJ).

Importa ressaltar que, caso o contrato de compra e venda não tenha previsão de cláusula penal, não há falar em sua inversão. No entanto, referida tese deve ser dirimida nas instâncias ordinárias, sob pena de violação da Súmula nº 5/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0132479-1

**AgInt no
REsp 1.605.201 / DF**

Números Origem: 00101131920158070001 20150110344640 20150110344640RES

EM MESA

JULGADO: 27/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: THIAGO LIMA PEREIRA
RECORRENTE	: VICTOR HUGO FARIAS
ADVOGADO	: VINICIUS NÓBREGA COSTA E OUTRO(S) - DF038453
RECORRIDO	: TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIA
ADVOGADOS	: VANESSA OLIVEIRA BANDEIRA MENDES E OUTRO(S) - DF024457 DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - DF031138

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIA
ADVOGADOS	: VANESSA OLIVEIRA BANDEIRA MENDES E OUTRO(S) - DF024457 DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - DF031138
AGRAVADO	: THIAGO LIMA PEREIRA
AGRAVADO	: VICTOR HUGO FARIAS
ADVOGADO	: VINICIUS NÓBREGA COSTA E OUTRO(S) - DF038453

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.