



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 746.148 - DF (2015/0173842-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES
ADVOGADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES (EM CAUSA PRÓPRIA)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. ANÁLISE. REEXAME DE PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7, AMBAS DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação das cláusulas contratuais pactuadas e do acervo fático-probatório da demanda de modo a se aferir a abusividade ou não do percentual fixado a título de cláusula penal, o que faz incidir as Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 08 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 746.148 - DF (2015/0173842-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES
ADVOGADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES (EM CAUSA PRÓPRIA)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O presente recurso decorre de ação de rescisão contratual e indenização por perdas e danos ajuizada por DIOGO MACEDO DE NOVAES contra HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sob o argumento de que esta não lhe entregou no prazo contratado o imóvel que adquiriu.

A sentença julgou improcedente a ação (e-STJ, fls. 537/541).

O Tribunal *a quo* deu provimento ao apelo interposto por DIOGO e negou provimento ao da HESA 20, nos termos da seguinte ementa:

RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. FIXAÇÃO LIMITE 10% PARA MULTA RESCISÓRIA. POSSIBILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. EFETIVA POSSE DO IMÓVEL.

Afigura-se dentro dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade a redução da multa por rescisão imotivada do consumidor para 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações efetivamente pagas.

A efetiva posse do imóvel é que define o momento a partir do qual surge para o comprador a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.

Recurso do autor conhecido e provido. Recurso da ré conhecido e parcialmente provido (e-STJ, fls. 629/646).

Os embargos de declaração opostos por DIOGO foram acolhidos para, sanado o erro material na ementa do acórdão, lhes dar a seguinte redação:

RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. FIXAÇÃO LIMITE 10% PARA MULTA RESCISÓRIA. POSSIBILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. EFETIVA POSSE DO IMÓVEL.

Afigura-se dentro dos princípios da proporcionalidade e da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

razoabilidade a redução da multa por rescisão imotivada do consumidor para 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações efetivamente pagas.

A efetiva posse do imóvel é que define o momento a partir do qual surge para o comprador a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.

Recurso do autor conhecido e provido. Recurso da ré conhecido e não provido (e-STJ, fls. 654/660).

A HESA 20, então, interpôs recurso especial com amparo no art. 105, III, a, da CF, alegando violação dos arts. 402, 403, 404, 412, 413, 416 e 475, todos do CC/02; 51, IV, e 6º, V, 51, IV, e 53, todos do CDC, e 21 do CPC, ao sustentar que o valor fixado para a cláusula penal foi excessivo.

Como seu apelo nobre não foi admitido, HESA 20 manejou agravo em recurso especial que não foi provido (e-STJ, fls. 799/802).

Nas razões do presente regimental, HESA 20 pugna pelo afastamento dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, alegando que não pretende o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos nem de cláusula contratual.

Houve impugnação (e-STJ, fls. 814/821).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 746.148 - DF (2015/0173842-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES
ADVOGADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES (EM CAUSA PRÓPRIA)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. ANÁLISE. REEXAME DE PROVA. SÚMULAS NºS 5 E 7, AMBAS DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação das cláusulas contratuais pactuadas e do acervo fático-probatório da demanda de modo a se aferir a abusividade ou não do percentual fixado a título de cláusula penal, o que faz incidir as Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 746.148 - DF (2015/0173842-8)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES
ADVOGADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES (EM CAUSA PRÓPRIA)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Conforme já constou do relatório, o presente recurso decorre de ação de rescisão contratual e indenização por perdas e danos ajuizada por DIOGO MACEDO DE NOVAES contra HESA 20 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sob o argumento de que esta não lhe entregou no prazo contratado o imóvel que adquiriu.

Julgada improcedente em primeira instância, o Tribunal *a quo* deu provimento ao apelo interposto por DIOGO e negou provimento ao recurso de HESA 20.

Como o recurso especial interposto por HESA 20 não foi admitido, manejou, ela, agravo em recurso especial que também não foi provido.

É contra essa decisão o presente inconformismo, que não comporta provimento.

Com efeito, o Tribunal *a quo*, com amparo no acervo fático-probatório dos autos, se posicionou no sentido da abusividade do percentual fixado a título de cláusula penal, afirmando o seguinte:

[...]

Nesse cenário, mostra-se abusiva a fixação de percentual para a multa rescisória em valor excessivamente elevado, como o fixado pela Cláusula 12.5 de 30% (trinta por cento) do preço pago (fl. 84).

[...] (e-STJ, fl. 640).

Dessa forma, para se chegar à conclusão diversa da que chegou o Tribunal de origem, seria inevitável a reanálise das cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento sabidamente inviável na instância especial, com respaldo nas Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

Súmula nº 5/STJ: A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Súmula nº 7/STJ: A pretensão de simples reexame de prova não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enseja recurso especial.

Nesse sentido, confirmam-se precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO PREVIDENCIÁRIO. TERMO DE ADESÃO. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Inviável rever o entendimento firmado pela instância de origem quando a sua análise, além de demandar a revisão de cláusulas contratuais, reclamar a incursão ao acervo fático-probatório dos autos.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 157.137/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 24/11/2015, DJe 27/11/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PACOTE TURÍSTICO. DESISTÊNCIA DA VIAGEM. MULTA. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REEXAME. CLÁUSULA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A cláusula penal compensatória visa recompor a parte pelos prejuízos que eventualmente venham a decorrer do inadimplemento total ou parcial da obrigação, representada por um valor previamente estipulado pelas próprias partes contratantes a título de indenização.

2. Inviável, em sede de recurso especial, modificar o acórdão recorrido que entendeu pela legalidade da cláusula penal, tendo em vista que a análise do tema demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.408.010/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/12/2014, DJe 9/12/2014)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ABUSIVIDADE. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem entendeu, com base na análise de prova e cláusulas contratuais, ser abusiva a cláusula penal compensatória. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 437.642/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 6/11/2014, DJe 14/11/2014)

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0173842-8

AgRg no
AREsp 746.148 / DF

Números Origem: 00410539820148070001 20140110410532 20140110410532AGS

EM MESA

JULGADO: 08/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES
ADVOGADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES (EM CAUSA PRÓPRIA)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ADEMIR COELHO ARAÚJO E OUTRO(S)
RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES
ADVOGADO : DIOGO MACEDO DE NOVAES (EM CAUSA PRÓPRIA)

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.