



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.586.117 - RS (2016/0044347-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CELSO NOGUEIRA LEIRIA E OUTRO(S) - RS016944
IVAN JOSE DAMETTO E OUTRO(S) - RS015608
MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
AGRAVADO : DALIANA DE ALMEIDA
ADVOGADO : GLAUCIO CIRIACO NEUWALD SILVA E OUTRO(S) - RS068202

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO PELO COMPRADOR. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INAPLICABILIDADE. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. DESPROPORCIONALIDADE NÃO IDENTIFICADA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa ao art. 535 do CPC/73 o fato de o col. Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. No caso concreto, o acolhimento das teses relativas à nulidade do contrato, ao não cumprimento da avença e à exceção do contrato não cumprido demandaria a interpretação do contrato e o reexame de fatos e provas.
4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, o que não é o caso dos autos, considerando que a cláusula penal foi estipulada em dez por cento do valor do negócio e foi total o inadimplemento contratual.
5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 26 de fevereiro de 2019 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.586.117 - RS (2016/0044347-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CELSO NOGUEIRA LEIRIA E OUTRO(S) - RS016944
IVAN JOSE DAMETTO E OUTRO(S) - RS015608
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
AGRAVADO : DALIANA DE ALMEIDA
ADVOGADO : GLAUCIO CIRIACO NEUWALD SILVA E OUTRO(S) - RS068202

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO contra decisão que negou provimento ao recurso especial do agravante, sob os seguintes fundamentos: *a)* ausência de ofensa ao art. 535 do CPC/73; *b)* incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em suas razões, o agravante insiste na deficiência da prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem deixou de se pronunciar sobre: *a)* com relação ao art. 413 do CC, o pedido de redução da cláusula penal; *b)* quanto ao art. 884 do CC, o enriquecimento ilícito da parte autora, em detrimento do caráter abusivo da penalidade imposta ao réu; *c)* no que se refere aos arts. 104, III, 108 e 463, parágrafo único, do CC, a questão da ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda e ausência de assinatura das testemunhas e anuentes; *d)* foi contraditório o acórdão quando mencionou que o contrato existente entre as partes não seria um contrato preliminar; *e)* com relação ao art. 476 do CC, o acórdão deixou de analisar que o descumprimento do prazo pela autora para a retirada dos gravames que incidiam sobre o imóvel era uma cláusula resolutiva do negócio; *f)* os indícios de provas que evidenciam que o descumprimento do contrato teve como causa conduta exclusiva da parte autora.

Sustenta a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois, para a análise da controvérsia é suficiente que esta colenda Corte se atenha às premissas fáticas estabelecidas pelo próprio acórdão recorrido, a fim de concluir que: *a)* a cláusula penal é excessiva; *b)* a agravada não poderia ter exigido o cumprimento do contrato antes de cumprida sua obrigação de baixar os gravames do imóvel; *c)* o contrato é nulo porque não levado a registro.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 609/616).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.586.117 - RS (2016/0044347-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CELSO NOGUEIRA LEIRIA E OUTRO(S) - RS016944
IVAN JOSE DAMETTO E OUTRO(S) - RS015608
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
AGRAVADO : DALIANA DE ALMEIDA
ADVOGADO : GLAUCIO CIRIACO NEUWALD SILVA E OUTRO(S) - RS068202

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Em que pesem as bem lançadas razões recursais, não merece êxito o inconformismo, devendo ser mantida a decisão agravada pelos próprios fundamentos.

Na origem, trata-se de ação de cobrança cumulada com perdas e danos e lucros cessantes ajuizada por DALIANA DE ALMEIDA em desfavor de JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO, objetivando o pagamento de cláusula penal, comissão de corretagem e lucros cessantes, em decorrência de descumprimento, pelo demandado, de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

O pedido foi julgado parcialmente procedente, para condenar o demandado ao pagamento de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a título de cláusula penal, e R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), a título de comissão de corretagem.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento à apelação da autora e deu parcial provimento ao apelo do réu, tão somente para excluir da condenação o valor referente à comissão de corretagem.

Na sequência, o demandado, ora agravante, opôs, sucessivamente, três embargos de declaração, objetivando: o prequestionamento dos arts. 104, 108, 413, 416, parágrafo único, 722 e 884 do Código Civil; suprir as omissões apontadas quanto à exceção do contrato não cumprido, ao pedido de redução da cláusula penal, à configuração de enriquecimento ilícito da autora, à nulidade do contrato por ausência de assinatura de testemunha e aos indícios com relação à culpa da autora pelo descumprimento do contrato.

Não se evidencia negativa de prestação jurisdicional, pois as matérias ventiladas nos dispositivos legais suscitados foram devidamente enfrentadas com suficiente fundamentação, concluindo a Corte de origem que *"as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de um imóvel descrito na inicial e que não restou efetivado, já que o promitente comprador*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desistiu do negócio"; "este, por sua vez, não provou a alegação de que a não concretização da promessa de compra e venda ocorreu por culpa exclusiva da promitente vendedora, devendo-se, pois, ter-se o contrato firmado como descumprido por quem deveria integralizar o preço, ou seja, o promitente comprador"; "não há nenhuma nulidade no contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, configurando-se a situação posta nos autos como mera desistência do negócio jurídico celebrado" (e-STJ, fl. 303); "o acórdão embargado analisou as questões postas pelo ora recorrente relativas à exceção do contrato não cumprido, ao pedido de redução da cláusula penal, ao enriquecimento ilícito da autora, à ausência de assinatura de testemunha presencial, à atribuição de ausência de indícios com relação à culpa da autora pelo descumprimento do contrato, em contradição com os depoimentos dos autos, entendendo por não acolhê-las" (e-STJ, fl. 318); "no caso dos autos, trata-se de agentes capazes, objeto lícito, possível e determinado, constante nas fls. 15-18 dos autos, que previa a venda de uma área de terras de propriedade da autora, a qual possuía gravames e estes seriam baixados no prazo máximo de até 30 dias a contar da data da assinatura do instrumento (06/11/2007)" (e-STJ, fl. 435); "a contestação à ação proposta aponta que as hipotecas somente foram canceladas em 19/12/2007"; "em que pese o atraso de pouco mais de 10 dias, não há falar em exceção de contrato não cumprido, razão pela qual não pode ser aplicado o art. 476 do CC no caso em tela, visto que cumpridas as obrigações pela autora"; "ainda, o contrato particular firmado é válido" (e-STJ, fl. 436); "a ausência de escritura pública não justifica a alegada irregularidade e nulidade do contrato" (e-STJ, fl. 437).

Como visto, não se verifica nenhum vício no acórdão recorrido, integrado pelos acórdãos dos embargos de declaração, mas mero inconformismo com a conclusão do julgamento.

Observa-se que o Tribunal de origem analisou detidamente as provas dos autos e as circunstâncias do negócio para concluir que: não houve nenhuma irregularidade ou nulidade no contrato; em que pese o atraso de pouco mais de dez dias, a autora cumpriu sua obrigação de baixar os gravames do imóvel, não se justificando a aplicação da exceção do contrato não cumprido; o contrato foi descumprido pelo demandado, que deixou de integralizar o preço injustificadamente, desistindo do negócio.

Nesse contexto, para alterar a conclusão do acórdão impugnado, a fim de verificar a culpa da autora no desfazimento do negócio, identificar os requisitos para a aplicação da exceção do contrato não cumprido ou avaliar a presença de irregularidade ou nulidade no contrato, seria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessário o revolvimento do substrato fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

No que se refere à cláusula penal, também não se verifica desproporcionalidade ou manifesta exorbitância a fim de justificar sua redução, visto que fixada a penalidade em 10% (dez por cento) sobre o total da transação, como forma de perdas e danos no caso de arrependimento ou inadimplemento de qualquer das partes, o que é razoável para o tipo de negociação, observadas a natureza e a finalidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, o que não é o caso dos autos.

A propósito, *"considerando-se que estipulada a cláusula penal em valor não excedente ao da obrigação e que foi total o inadimplemento contratual, não cabe a redução do seu montante, que deve servir como compensação pela impossibilidade de obtenção da execução específica da prestação contratada"* (REsp 687.285/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2006, DJ de 09/10/2006, p. 287).

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0044347-2 **AgInt nos EDcl no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.586.117 / RS

Números Origem: 02110700215357 03817338020158217000 2110700215357 3817338020158217000
70066963554

PAUTA: 26/02/2019

JULGADO: 26/02/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CELSO NOGUEIRA LEIRIA E OUTRO(S) - RS016944
IVAN JOSE DAMETTO E OUTRO(S) - RS015608
MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
RECORRIDO : DALIANA DE ALMEIDA
ADVOGADO : GLAUCIO CIRIACO NEUWALD SILVA E OUTRO(S) - RS068202

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JULIANO DA SILVEIRA DAMETTO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CELSO NOGUEIRA LEIRIA E OUTRO(S) - RS016944
IVAN JOSE DAMETTO E OUTRO(S) - RS015608
MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) - DF013418
DAYANNE ALVES SANTANA - DF036906
AGRAVADO : DALIANA DE ALMEIDA
ADVOGADO : GLAUCIO CIRIACO NEUWALD SILVA E OUTRO(S) - RS068202

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.