



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 996.306 - MG (2016/0265068-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VILMAR APARECIDO DA SILVA
AGRAVANTE : MARISTELA SILVA OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEILA APARECIDA COELHO FERREIRA - MG066630
JOSE PAULO FERREIRA JUNIOR - MG062981
AGRAVADO : CRISTIANE MARIA MACHADO MARTINS
ADVOGADO : JERONIMO DONIZETE RODRIGUES E OUTRO(S) - MG049417

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória a patamar justo. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 996.306 - MG (2016/0265068-2)

AGRAVANTE : VILMAR APARECIDO DA SILVA
AGRAVANTE : MARISTELA SILVA OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEILA APARECIDA COELHO FERREIRA - MG066630
JOSE PAULO FERREIRA JUNIOR - MG062981
AGRAVADO : CRISTIANE MARIA MACHADO MARTINS
ADVOGADO : JERONIMO DONIZETE RODRIGUES E OUTRO(S) - MG049417

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por VILMAR APARECIDO DA SILVA, contra decisão deste relator (fls. 319-322), que negou provimento a seu agravo em recurso especial amparado nos seguintes fundamentos: (i) a decisão da Corte estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de permitir a redução da cláusula penal compensatória a patamar justo, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador; (ii) a incidência da Súmula 7 do STJ, pois a revisão dos fundamentos do acórdão estadual, demandaria reexame da relação contratual estabelecida e incursão no conjunto fático-probatório dos autos.

Nas razões do presente agravo (fls. 326.344), a parte alega que as questões trazidas em seu recuso não demandaria reexame de prova, nem de interpretação de cláusula contratual. Reitera os fundamentos do recurso especial de que a estipulação de cláusula penal no contrato, implica em arbitramento prévio das perdas e danos, em caso de inadimplemento; que a culpa exclusiva da recorrida é fato incontroverso, devendo ser mantida a cláusula penal avençada em 10% do valor do contrato.

Decorreu o prazo para impugnação ao agravo interno.

Pede a reforma da decisão agravada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 996.306 - MG (2016/0265068-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VILMAR APARECIDO DA SILVA
AGRAVANTE : MARISTELA SILVA OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEILA APARECIDA COELHO FERREIRA - MG066630
JOSE PAULO FERREIRA JUNIOR - MG062981
AGRAVADO : CRISTIANE MARIA MACHADO MARTINS
ADVOGADO : JERONIMO DONIZETE RODRIGUES E OUTRO(S) - MG049417

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR. REDUÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. A revisão do julgado demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, a possibilidade de redução da cláusula penal compensatória a patamar justo. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. O agravo interno não merece acolhida.

Conforme assinalado na decisão agravada, o acórdão estadual ao analisar a questão controvertida, teceu a seguinte fundamentação:

Analisando os autos, constata-se que as partes assinaram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por instrumento particular em 23 de setembro de 2009, que consistia no apartamento 402, com área privativa de 137,8440 m², área de garagem 24 m² e uma vaga de garagem para dois carros, fls. 09/14.

[...]

Depreende do contrato firmado entre as partes que o financiamento junto a Caixa Econômica Federal não era condição para a sua conclusão. A única condição existente no mesmo era referente à entrega das chaves.

nesse sentido, não se pode imputar a não conclusão do negócio a força maior, caracterizada como a negativa de financiamento pela Caixa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Econômica Federal. Ademais, a apelante/autora, não trouxe aos autos qualquer prova de que houve referida negativa, ônus que lhe impõe o artigo 333, I, CPC.

Restou caracterizado o descumprimento do contrato por parte da apelante/autora, logo, perfeitamente possível a incidência da multa contratual.

Notadamente ao valor da multa, o artigo 413, CC, prevê que:

'A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.'

Ora, a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, para o presente caso se tornou excessiva, já que a apelante/autora somente repassou aos apelados/réus a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), ou seja, nem mesmo o valor total da multa foi pago aos mesmos.

Contudo, o percentual que a apelante/autora afirma ser justo, qual seja, 5% (cinco por cento) sobre o valor pago, não condiz com a realidade do negócio, já que a cláusula penal não serve somente para os fins de ressarcimento de despesas administrativas. Desta feita, o valor arbitrado na sentença de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato se fez justo e proporcional. (fl. 201-204)

E em sede de embargos de declaração, complementou:

É certo que o enriquecimento indevido é proibido no nosso ordenamento jurídico. Dessa forma, restou abusiva a fixação da multa como previsto na cláusula nona, parágrafo terceiro (fls. 09/14) do contrato firmado entre as partes.

Assim, a redução da multa ao patamar de 5% (cinco por cento) do valor do contrato se mostra proporcional ao caso, não havendo discordância quanto à questão. (fl. 235)

2.1. Observa-se que o Tribunal estadual consignou que o valor avençado acarretou excessiva onerosidade ao promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor.

2.2. A jurisprudência consolidada neste Sodalício permite, quando verificada a onerosidade ao promissário-comprador, é possível a redução da cláusula penal compensatória a patamar justo. Desse modo, a decisão da Corte estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada neste Sodalício e não merece reforma.

Nesse sentido, confira os seguintes precedentes:

PROCESSO CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL - CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA - REDUÇÃO A PATAMAR JUSTO - ARTIGOS 920 E 924, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 - POSSIBILIDADE - DESPROVIMENTO.

1 - A jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, desta Corte, é firme no sentido da possibilidade de redução da cláusula penal no contrato de compra e venda, quando verificado, no caso concreto,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o valor avençado acarreta excessiva onerosidade do promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. Precedentes (REsp nºs 134.636/DF, 330.017/SP, 292.942/MG e 158.193/AM).

2 - Agravo Regimental desprovido. (AgRg no Ag 660801/RS, 4ª Turma, Min. Jorge Scartezzini, DJ de 01/08/2005).

Civil. Recurso Especial. Rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual. Utilização do bem pelos promissários-compradores. Cláusula penal. Estipulação.

- Com base no art. 924 do CC, o julgador possui autorização legal para proceder à redução do percentual estipulado a título de cláusula penal para patamar justo, com o objetivo de evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes contratantes e o prejuízo da outra.

- Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, em que o promissário-comprador continua a nesse residir após incorrer em mora das parcelas a lhe serem devolvidas, deve ser deduzido em favor do promitente-vendedor valor correspondente à locação do imóvel durante o período entre a mora e a sua reintegração na posse do bem, a ser determinada de acordo com as circunstâncias do caso concreto. (REsp 400336/SP, 3ª Turma, Min. Nancy Andrighi, DJ de 14/10/2002).

Estando, pois, o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial não merece ser conhecido, ante a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Outrossim, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas como pretende o recorrente, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Por fim, não se pode conhecer do recurso pela alínea c, uma vez que aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, resta prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal. Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. LIMITAÇÃO AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. DEVIDA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 524 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. DIREITO DE INDENIZAÇÃO DE ÁREA DECLARADA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DA DECISÃO A QUO POR ESTA CORTE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

1. (...)

2. (...)

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Agravo regimental improvido.(AgRg no AREsp 16879/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/04/2012, DJe 27/04/2012)

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0265068-2 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 996.306 / MG

Números Origem: 0004248832012 00042488320128130702 10702120004248001 10702120004248002
10702120004248003 10702120004248004

PAUTA: 14/02/2017

JULGADO: 14/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VILMAR APARECIDO DA SILVA
AGRAVANTE : MARISTELA SILVA OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEILA APARECIDA COELHO FERREIRA - MG066630
JOSE PAULO FERREIRA JUNIOR - MG062981
AGRAVADO : CRISTIANE MARIA MACHADO MARTINS
ADVOGADO : JERONIMO DONIZETE RODRIGUES E OUTRO(S) - MG049417

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VILMAR APARECIDO DA SILVA
AGRAVANTE : MARISTELA SILVA OLIVEIRA
ADVOGADOS : LEILA APARECIDA COELHO FERREIRA - MG066630
JOSE PAULO FERREIRA JUNIOR - MG062981
AGRAVADO : CRISTIANE MARIA MACHADO MARTINS
ADVOGADO : JERONIMO DONIZETE RODRIGUES E OUTRO(S) - MG049417

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.