



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 336.129 - MG
(2013/0131289-8)**

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : GERALDO GONTIJO GUERRA E OUTRO
ADVOGADOS : LEANDRO PACÍFICO SOUZA OLIVEIRA E OUTRO(S)
LUCIO QUEIROZ DELFINO
AGRAVADO : CONSTRUTORA VALLE LTDA
ADVOGADO : MARIA IDELMA MASSA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRADO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DO RÉU.

1. Na omissão ou ambiguidade a respeito da cláusula penal estipulada entre as partes (compensatória ou moratória), admite-se a investigação de sua natureza jurídica por meio da confrontação de seu valor com o da obrigação principal. Doutrina e precedentes.

2. A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedentes.

3. Tribunal de origem que examinando minuciosamente o contrato de promessa de compra e venda, através do sopesamento do montante devido em decorrência do inadimplemento e o *quantum* previsto na cláusula penal (10% do valor efetivamente pago), concluiu que o valor estipulado não possui natureza compensatória.

Em razão da impossibilidade de se adentrar no exame dos elementos fáticos e probatórios dos autos e de se reexaminar as cláusulas contratuais, aplicável o óbice das súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

Em virtude de a Corte *a quo* ter aplicado o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido da possibilidade de proceder à investigação da natureza jurídica da cláusula penal por meio da confrontação de seu valor com o da obrigação principal, bem como da reiterada jurisprudência desta Casa permitindo a cumulação da cláusula penal moratória com a indenização pela inadimplência da obrigação principal, aplicável, na espécie a Súmula 83/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

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

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

Brasília (DF), 18 de junho de 2015 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 336.129 - MG
(2013/0131289-8)**

AGRAVANTE : GERALDO GONTIJO GUERRA E OUTRO
ADVOGADOS : ALEXANDRE BARROS TAVARES
LEANDRO PACÍFICO SOUZA OLIVEIRA E OUTRO(S)
LUCIO QUEIROZ DELFINO
AGRAVADO : CONSTRUTORA VALLE LTDA
ADVOGADO : MARIA IDELMA MASSA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo regimental, interposto por GERALDO GONTIJO GUERRA E OUTRO, contra decisão monocrática (fls. 570/573, e-STJ), da lavra deste signatário, que reconsiderou o *decisum* anteriormente proferido às fls. 552/564, e-STJ, para conhecer do agravo e negar seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, visou reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 464, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR - DESERÇÃO - NÃO CONSTATAÇÃO - PARTE QUE LITIGA AMPARADA PELOS BENEFÍCIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. AÇÃO RESCISÓRIA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA - NÃO INCLUSÃO DAS PERDAS E DANOS - FRUIÇÃO, IPTU, TAXA CONDOMINIAL E PERCENTUAL DE COMISSÃO - OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO COMPRADOR - MANUTENÇÃO.

1 - Estando a parte apelante litigando amparada pelos benefícios da assistência judiciária, não há razão para deixar de conhecer do recurso sob a alegação de deserção, não podendo ser questionada a concessão do benefício tardiamente e apenas em grau recursal.

2 - Tratando-se de cláusula penal moratória o credor não fica limitado apenas ao recebimento do percentual fixado, mas também das perdas e danos que comprar ou do que tiver sido pactuado.

3 - Além da cláusula penal moratória são passíveis de exigibilidade a título de perdas e danos os valores do IPTU, da taxa condominial, da fruição, e , do percentual de corretagem.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados (fls. 482/487, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 490/502, e-STJ), os recorrentes apontaram violação ao art. 884 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial no tocante à matéria.

Sustentaram, em síntese, que a decisão proferida pela Corte local enriquece



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de forma ilícita a empresa recorrida, haja vista permitir a cumulação do percentual de retenção com as taxas de fruição, IPTU, condomínio e corretagem. Asseveraram que a finalidade do percentual de retenção previsto no contrato é cobrir todas as eventuais despesas da recorrida, razão pela qual os demais encargos encontram-se incluídos no percentual. Ao final, colacionaram dissídio jurisprudencial em seu favor.

Contrarrazões às fls. 516/523, e-STJ.

Em sede de juízo de admissibilidade (fls. 525, e-STJ), negou-se seguimento ao recurso especial sob o fundamento de que a matéria invocada no apelo não foi sequer conhecida pelo Tribunal *a quo*.

Irresignados, os insurgentes interpuseram agravo nos próprios autos - art. 544 do CPC (fls. 528/534, e-STJ), refutando o óbice apontado.

Sem contraminuta (fl. 536, e-STJ).

Por decisão monocrática (fls. 544/545, e-STJ), não se conheceu do agravo sob o fundamento da intempestividade.

Em expediente avulso (fl. 3/8-av, e-STJ), os patronos dos recorrentes suscitaram a nulidade da intimação referente à decisão monocrática proferida, uma vez que publicada em nome de causídicos diferentes, bem como asseveraram constar pedido expresso de intimação exclusiva. Pugnaram, ao final, pela devolução do prazo recursal.

Deferiu-se o pedido (fls. 11/12-av, e-STJ), determinando-se nova intimação e a reabertura do prazo recursal.

Em seguida, os insurgentes apresentam, tempestivamente, agravo regimental (fls. 552/564, e-STJ), aduzindo a regularidade temporal do recurso, colacionando nos autos certidão fornecida pela Corte local acerca da ausência de expediente forense no termo inicial do prazo recursal.

Em nova decisão monocrática, reconsiderou-se o *decisum* proferido às fls. 544/545, e-STJ, no tocante à tempestividade do reclamo nos próprios autos, e conheceu-se do agravo para negar seguimento ao recurso especial, sob o fundamento da incidência da Súmula 83 desta Corte.

Daí o presente agravo regimental (fls. 576/581, e-STJ), interposto tempestivamente, por meio do qual os agravantes alegam que o contrato não é claro quanto à espécie de cláusula penal (compensatória ou moratória), fato reconhecido no julgamento da apelação (fl. 471, e-STJ). Asseveraram que, por se tratar de ação de rescisão contratual decorrente de inadimplemento total, a Corte local não poderia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

simplesmente concluir que a cláusula em exame era moratória. Aduzem que a previsão contratual que fixou a multa de 10% sobre o valor efetivamente pago tem a finalidade de fazer frente ao prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária, despesas com administração, corretagem, propaganda e outras congêneres suportadas pela empresa vendedora, razão pela qual se trata de cláusula penal compensatória.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 336.129 - MG
(2013/0131289-8)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRADO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DO RÉU.

1. Na omissão ou ambiguidade a respeito da cláusula penal estipulada entre as partes (compensatória ou moratória), admite-se a investigação de sua natureza jurídica por meio da confrontação de seu valor com o da obrigação principal. Doutrina e precedentes.

2. A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedentes.

3. Tribunal de origem que examinando minuciosamente o contrato de promessa de compra e venda, através do sopesamento do montante devido em decorrência do inadimplemento e o *quantum* previsto na cláusula penal (10% do valor efetivamente pago), concluiu que o valor estipulado não possui natureza compensatória.

Em razão da impossibilidade de se adentrar no exame dos elementos fáticos e probatórios dos autos e de se reexaminar as cláusulas contratuais, aplicável o óbice das súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

Em virtude de a Corte *a quo* ter aplicado o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido da possibilidade de proceder à investigação da natureza jurídica da cláusula penal por meio da confrontação de seu valor com o da obrigação principal, bem como da reiterada jurisprudência desta Casa permitindo a cumulação da cláusula penal moratória com a indenização pela inadimplência da obrigação principal, aplicável, na espécie a Súmula 83/STJ.

4. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo regimental não merece acolhida.

1. Inicialmente, cumpre fazer um breve retrospecto da demanda, a fim de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

delimitar melhor a controvérsia instaurada.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com reparação das perdas e danos, reintegração de posse e cominação de pena, ajuizada por CONSTRUTORA VALLE LTDA em face de GERALDO GONTIJO GUERRA E BELINDA MARIA LACERDA GUERRA, sob o fundamento de que desde 07.02.2005 os réus encontram-se inadimplentes.

A sentença proferida pelo magistrado singular (fl. 417, e-STJ), julgou parcialmente procedente o pedido para decretar a resolução do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, condenando os réus ao pagamento da multa prevista em cláusula penal (10% do valor pago); do valor referente às despesas de corretagem (5% sobre o valor do imóvel); das despesas relativas ao IPTU e às taxas condominiais no período de 07.10.2004 à 28.04.2008; e do valor mensal de 0,5% sobre o preço do imóvel, a título de fruição, no mesmo período; tudo acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a partir da citação para ação principal. Determinou, ainda, que autora restituísse aos réus os valores efetivamente pagos, possibilitando-se, contudo, a retenção do montante devido por estes.

O acórdão proferido pelo Colegiado estadual consignou que o contrato não é claro quanto à espécie de cláusula penal fixada (compensatória ou moratória), recorrendo ao montante da multa a fim de apurar o seu alcance. Aduziu que a multa de 10% sobre o valor efetivamente pago não poderia ser considerada cláusula penal compensatória, haja vista não ter por finalidade estabelecer previamente perdas e danos. Ressaltou a previsão contratual expressa acerca da obrigação do promissário-comprador pelas despesas de corretagem, IPTU, taxas condominiais e percentual a título de fruição do imóvel, motivo pelo qual concluiu pela possibilidade de cumulação da multa prevista na cláusula penal com tais despesas.

2. Segundo Caio Mário da Silva Pereira:

"a distinção prática, se uma cláusula penal é compensatória ou moratória, às vezes oferece dificuldade. É claro que o título, perpetuando a vontade das partes, é o seu melhor intérprete e a ele o juiz deverá recorrer como fonte esclarecedora precípua, pois que a matéria é de hermenêutica da vontade. Na sua omissão ou ambiguidade, é mister suprir os seus termos, e vem então o perquirir se as partes quiseram ajustar uma pena compensatória ou moratória. Em qualquer dos casos, sempre haverá um descumprimento, que é a *conditio legis* da incidência da pena. Mas, se a falta do devedor, punida com a multa, for simplesmente o retardamento na execução ou no inadimplemento de uma cláusula especial ou determinada obrigação ela é moratória; se for a falta integral da execução, é compensatória." (Pereira, Caio Mário da Silva.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Instituições de Direito Civil, vol. II, Teoria Geral das Obrigações, 21ª edição, Rio de Janeiro, 2007, p. 174-175)

Carlos Roberto Gonçalves, endossando o entendimento do civilista, acrescenta:

"quando o contrato não se mostra muito claro, costuma-se atentar para o montante da multa, a fim de apurar a disposição. Se de valor elevado, próximo à obrigação principal, entende-se que foi estipulada para compensar eventual inadimplemento da obrigação. Se, entretanto, seu valor é reduzido, presume-se que é moratória, porque os contratantes certamente não iriam fixar um montante modesto para substituir perdas e danos decorrentes da inexecução total da avença. Tal critério, contudo, somente pode ser aplicado em caso de dúvida, por falta de clareza e prescrição do contrato." (Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Teoria Geral das Obrigações, 8ª edição, São Paulo, 2011, p. 417-418)

Esta Corte já se pronunciou sobre o tema no julgamento do Resp 734520/MG, rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, DJ 15/10/2007 p. 279, acolhendo a investigação da natureza jurídica da cláusula penal por meio da confrontação de seu valor com o da obrigação principal.

Confira-se o seguinte trecho do acórdão acima mencionado:

"Num primeiro momento, na falta de critérios mais precisos para se definir quando é compensatória ou moratória a cláusula penal, recomenda a doutrina "que se confronte o seu valor com o da obrigação principal, e, se ressaltar sua patente inferioridade, é moratória" (Caio Mário da Silva Pereira); in casu, como registrado no acórdão guerreado, a cláusula penal foi fixada em 10% do valor do contrato, o que, à luz do critério acima traçado, exterioriza e denota sua natureza moratória". (grifou-se)

Nesse contexto, verifica-se que a Corte local aplicou corretamente o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, examinando minuciosamente o contrato de promessa de compra e venda, através do sopesamento do montante devido em decorrência do inadimplemento e o *quantum* previsto na cláusula penal (10% do valor efetivamente pago), para concluir que o valor estipulado não possui natureza compensatória.

Nas razões do agravo regimental, os insurgentes limitaram-se a reiterar que o contrato estabeleceu cláusula penal compensatória, aduzindo que a ação ajuizada pela CONSTRUTORA VALLE LTDA decorreu de inadimplemento total do contrato.

Sem razão, contudo. Isso porque a resolução do contrato não se deu por inadimplemento total, mas sim parcial. Basta uma simples leitura da documentação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

colacionada na sua contestação (fl. 123, e-STJ), por meio da qual alegou o pagamento de R\$ 230.981,26 (duzentos e trinta mil novecentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos), para se notar a contradição dos seus argumentos.

Com efeito, em razão da impossibilidade de se adentrar no exame dos elementos fáticos e probatórios dos autos, de se reexaminar as cláusulas contratuais, do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido da possibilidade de se investigar a natureza jurídica da cláusula penal por meio da confrontação de seu valor com o da obrigação principal, bem como da reiterada jurisprudência desta Corte permitindo a cumulação da cláusula penal moratória com a indenização pelo inadimplemento da obrigação principal, sequer refutadas nas razões do agravo regimental, adequada se revela a decisão monocrática proferida por este signatário às fls. 570/573, e-STJ.

Dessa forma, considerando-se a vedação de interpretação de cláusula contratual nesta instância especial ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, verifica-se que a decisão proferida pela Corte local está em consonância com o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça (súmula 83/STJ).

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CLÁUSULA PENAL. NATUREZA JURÍDICA. MORATÓRIA OU COMPENSATÓRIA. SÚMULA 05/STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283/STF.

1. Se o devedor em mora adimpliu a obrigação em sua totalidade e o credor assim assentiu, não pode ele exigir, de forma cumulada, a cláusula penal compensatória, podendo fazer uso, apenas, de eventual ação de indenização por perdas e danos.

2. A aferição da real natureza jurídica da cláusula penal (se compensatória ou moratória) encontra óbice na Súmula 05 do STJ, visto que importaria em reexame de cláusulas contratuais, o que é vedado na via especial. (grifou-se)

3. "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles" (Súmula 283 do STF).

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 433570/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2009, DJe 20/10/2009)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema. (grifou-se)

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OBRIGAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedente. (grifou-se)

2. O reconhecimento de violação a literal disposição de lei somente se dá quando dela se extrai interpretação desarrazoada, o que não é o caso dos autos.

3. Dissídio jurisprudencial não configurado em face da ausência de similitude fática entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp 968091/DF, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 30/03/2009)

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0131289-8 **AgRg no AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 336.129 / MG

Números Origem: 10024074047515 10024074047515001 10024074047515007 24074047515 24080776370
24095988526 74047515 80776370

EM MESA

JULGADO: 18/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GERALDO GONTIJO GUERRA E OUTRO
ADVOGADOS : LEANDRO PACÍFICO SOUZA OLIVEIRA E OUTRO(S)
LUCIO QUEIROZ DELFINO
ALEXANDRE BARROS TAVARES
AGRAVADO : CONSTRUTORA VALLE LTDA
ADVOGADO : MARIA IDELMA MASSA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : GERALDO GONTIJO GUERRA E OUTRO
ADVOGADOS : LEANDRO PACÍFICO SOUZA OLIVEIRA E OUTRO(S)
LUCIO QUEIROZ DELFINO
ALEXANDRE BARROS TAVARES
AGRAVADO : CONSTRUTORA VALLE LTDA
ADVOGADO : MARIA IDELMA MASSA

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

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