# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2012744 - MG (2021/0344614-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | FLÁVIO DE MOURA MIRANDA |
| AGRAVANTE | : | MATHEUS DE MOURA MIRANDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS CAMPOS DE PINHO RESENDE - MG075387 |
| | | MARIANNA SAAR SILVA - MG147738 |
| AGRAVADO | : | MEDICAL CITY IMOBILIARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381 |
| | | IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005 |
| | | FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479 |
| | | ALCEU DE SOUZA NASCIMENTO JUNIOR - MG200896 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGADA OCORRÊNCIA DE DECISÃO SURPRESA. TESE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. NÃO INCIDÊNCIA. CONCLUSÃO FUNDADA NA APRECIAÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1.** O Tribunal de origem afastou, com base no conjunto fático-probatório, a alegada ofensa ao princípio da não surpresa, sob o fundamento de que a questão referente ao direito de arrependimento foi tratada expressamente na contestação apresentada pela promitente compradora. Rever tal conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

**2.** A questão referente à cláusula penal foi resolvida com base nas cláusulas contratuais e nos elementos fáticos que permearam a demanda, tendo em vista que não ficou configurada nenhuma infração contratual, apta a ensejar sua incidência. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo colegiado local implicaria a análise dos termos contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Superior Tribunal.

**3.** Agravo interno a que se nega provimento.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de maio de 2022.

**Documento eletrônico VDA32475838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 17/05/2022 10:43:00**
**Código de Controle do Documento: 6cc5c930-8b99-4a75-9484-7cce0979f133**

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator

**Documento eletrônico VDA32475838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 17/05/2022 10:43:00**
**Código de Controle do Documento: 6cc5c930-8b99-4a75-9484-7cce0979f133**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2012744 - MG (2021/0344614-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | FLÁVIO DE MOURA MIRANDA |
| AGRAVANTE | : | MATHEUS DE MOURA MIRANDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS CAMPOS DE PINHO RESENDE - MG075387 |
| | | MARIANNA SAAR SILVA - MG147738 |
| AGRAVADO | : | MEDICAL CITY IMOBILIARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381 |
| | | IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005 |
| | | FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479 |
| | | ALCEU DE SOUZA NASCIMENTO JUNIOR - MG200896 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGADA OCORRÊNCIA DE DECISÃO SURPRESA. TESE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. NÃO INCIDÊNCIA. CONCLUSÃO FUNDADA NA APRECIAÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1.** O Tribunal de origem afastou, com base no conjunto fático-probatório, a alegada ofensa ao princípio da não surpresa, sob o fundamento de que a questão referente ao direito de arrependimento foi tratada expressamente na contestação apresentada pela promitente compradora. Rever tal conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

**2.** A questão referente à cláusula penal foi resolvida com base nas cláusulas contratuais e nos elementos fáticos que permearam a demanda, tendo em vista que não ficou configurada nenhuma infração contratual, apta a ensejar sua incidência. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo colegiado local implicaria a análise dos termos contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Superior Tribunal.

**3.** Agravo interno a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por FLÁVIO DE MOURA MIRANDA e MATHEUS DE MOURA MIRANDA contra decisão desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 1.245):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGADA OCORRÊNCIA DE DECISÃO SURPRESA. TESE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. NÃO INCIDÊNCIA. CONCLUSÃO

Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02
Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a

> FUNDADA NA APRECIAÇÃO DE FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 1.257-1.264), pleiteiam os insurgentes pelo afastamento dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte, sob o argumento de que não há necessidade de revisão dos elementos probatórios dos autos para verificar a configuração de decisão surpresa, basta, simplesmente, "o exame das peças processuais constantes do procedimento – petição inicial, contestação, sentença, acórdão, etc" (e-STJ, fl. 1.259)

Afirmam que a verificação do descumprimento da obrigação contratual, consistente na ausência de outorga da escritura pública no prazo convencionado, caracterizando inadimplemento passível de imposição de multa prevista em cláusula penal, não demanda reexame probatório.

Requerem a reconsideração da decisão agravada ou o encaminhamento do feito para julgamento colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 1.267-1.278 (e-STJ), na qual almeja a parte agravada a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

**VOTO**

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, afastou a alegada ofensa ao princípio da não surpresa, conforme se extrai do trecho abaixo transcrito (e-STJ, fls. 1.150-1.151, sem grifo no original):

> Inequívoco que o contraditório constitui viga mestra do processo civil, tendo sido, ademais, inegavelmente prestigiado pelo CPC/2015 principalmente em seus artigos 90 e 10, que trazem a vedação do denominado efeito surpresa, vale dizer, da decisão que veicule matéria sobre a qual não tenha sido franqueado as partes se manifestar.
> Todavia, **a questão atinente ao direito de arrependimento, que figurou o cerne da fundamentação apresentada pelo acórdão, não constitui qualquer novidade, na medida em que a matéria já veio tratada expressamente pela contestação da promitente compradora**.
> No intuito de evidenciar ser destituída de seriedade a alegação de ofensa à vedação do efeito surpresa alegada em sede de embargos de declaração vale transcrever, ainda que brevemente, trechos da contestação oferecida ainda em fevereiro de 2015:
>
> > Ora douto juiz, R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) pagos pelo sinal, e que não são reembolsáveis, não é quantia de se arriscar por pouca

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

coisa ou sem finalidade alguma.

E mais, a Ré despendeu quantias consideráveis na avaliação e revista do imóvel e, logicamente não o faria se realmente não tivesse o objetivo de adquirir finalmente o imóvel!

A empresa ré - de boa fé - sim, acreditou na possibilidade real da compra e venda, tanto que, repita-se, pagou no ato da assinatura da promessa de compra e venda do negócio jurídico quantia de grande monta: R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Ante a ausência de viabilidade para a utilização do imóvel nos moldes do empreendimento da ré, não restou outra saída, senão valer-se da previsão contida na cláusula VII, parágrafo terceiro, do contrato celebrado entre as partes:

VII - Inadimplemento e cláusula penal.

...

§ 3° Caso seja apurada a existência de restrições ambientais relacionadas ao imóvel que inviabilizem a implantação do projeto da MEDICAL CITY, nos termos inicialmente previstos, esta poderá, a seu critério, optar pelo desfazimento do presente acordo, sem qualquer outro ônus, exceto com relação ao sinal recebido, que também nesta hipótese não será devolvido.

Ora, **diante da referida linha de argumentação, desenvolvida ainda na contestação, se afigura inequivocamente equivocado se falar em ofensa ao princípio da vedação à decisão surpresa e, consequentemente, ao contraditório**.

Logo, não há como desconstituir o entendimento delineado no acórdão impugnado, sem que se proceda ao reexame dos fatos e das provas dos autos, o que não se admite nesta instância extraordinária, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. PRECLUSÃO "PRO JUDICATO". NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. DECADÊNCIA. OCORRÊNCIA.

1. Controvérsia central do recurso especial em torno do reconhecimento pelo acórdão recorrido da ocorrência de decadência, decretando a extinção da ação rescisória.

2. Inexistência de maltrato ao art. 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, quando o acórdão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide.

3. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. Precedentes do STJ.

4. Inocorrência de decisão surpresa quando o magistrado, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado no processo, realiza a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico, aplicando

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

a lei adequada à solução do conflito. Precedentes do STJ.
5. **A alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de Justiça de origem pela não caracterização de decisão surpresa demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no Enunciado n.º 7, da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.**
6. Entendimento jurisprudencial no âmbito do STJ no sentido de que os requisitos de admissibilidade, pressupostos processuais, bem como as condições da ação constituem, genuinamente, matérias de ordem pública, não incidindo sobre elas o regime geral de preclusões, o que torna possível a reavaliação desses aspectos processuais desde que a instância se encontre aberta.
7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a desistência do recurso é ato unilateral praticado pela parte, produzindo efeitos imediatos e, consequentemente, não dependendo de homologação judicial ou de anuência da parte "ex adversa" para sua eficácia.
8. Julgados do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que se opera o trânsito em julgado da sentença quando, a despeito de interposição de recurso, o recorrente formula pedido de desistência recursal.
9. Nesse contexto, assentada a premissa de que a desistência independe de homologação ou concordância expressa da parte adversa, correto o entendimento adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul quanto ao trânsito em julgado da sentença condenatória e ocorrência da decadência.
10. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
11. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.
(AgInt no REsp 1.834.016/RS, Rel. Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/05/2021, DJe 08/06/2021, sem grifo no original).

Outrossim, o colegiado estadual consignou que não ficou configurada nenhuma infração contratual, apta a ensejar a incidência da cláusula penal, conforme trecho abaixo transcrito (e-STJ, fls. 1.109-1.119, sem grifo no original):

> A pretensão autora resta consubstanciada na cobrança da cláusula penal inserta no contrato de compra e venda do imóvel rural ao qual se refere o contrato copiado às fls. 28/33.
> Trata-se contrato particular de promessa de compra e venda por meio do qual Flávio Moura Miranda e Matheus de Moura Miranda se comprometeram a vender para Medical City Imobiliária Ltda. um imóvel de 108,97 ha (cento e oito e noventa e sete hectares), constante de uma matrícula referente à área maior 114,97 (cento e quatorze e noventa e sete hectares), constante da matrícula 14.661, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia.
> O preço acordado foi de R$ 10,90 (dez reais e noventa centavos) o metro quadrado, tendo sido adimplida, desde logo, a título de sinal uma importância de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
> No título VII, denominado INADIMPLEMENTO E CLÁUSULA PENAL, consta que "Em caso de infração de quaisquer das cláusulas pactuadas neste

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

instrumento, fica estabelecida a multa de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor total do contrato, a ser paga pela parte infratora".

Já os §§ 2°, 3º e 4º, do referido título estabelecem, respectivamente:

> § 2º. Caso os PROMITENTES VENDEDORES tenham cumprido todas as obrigações que lhes caibam e a escritura de compra e venda definitiva não seja outorgada no prazo estipulado na cláusula IV por culpa comprovada e exclusiva da MEDICAL CITY poderão os PROMITENTES VENDEDORES, desde que tenham notificado a MEDICAL CITY para sanar o problema no prazo de 20 (vinte) dias, optar pelo desfazimento do presente contrato, hipótese em que o sinal recebido não será devolvido, sem prejuízo do disposto no caput desta cláusula;
>
> § 3º. Caso seja apurada a existência de restrições ambientais relacionadas ao imóvel que inviabilizem a implantação do projeto da MEDICAL CITY, nos termos inicialmente previstos, esta poderá, a seu critério, optar pelo desfazimento do presente contrato, sem qualquer outro ônus, exceto com relação ao sinal recebido, que também nesta hipótese será devolvido;
>
> § 4º. Estipulam-se as partes que, até o trigésimo dia do prazo previsto para outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda previsto na Cláusula IV deste instrumento, poderá a MEDICAL CITY, independentemente de justificativa ou motivo, optar pela desistência do negócio, desde que por escrito, hipótese em que ficará obrigada a pagar aos PROMITENTES VENDEDORES, no prazo de até 15 (quinze) dias contatados da formalização da desistência, exclusivamente a multa ora estipulada em 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor total do contrato, sem que se considere infração ao contrato, não cabendo nenhum outro tipo de pagamento aos PROMITENTES VENDEDORES senão o ora pactuado. Do montante da multa a ser paga, deverá ser abatido o valor do sinal já recebido pelos PROMITENTES VENDEDORES, sendo-lhes devido o valor remanescente.

Extrai-se, ainda, do Contrato do § 9º, do título I, do contrato celebrado, denominado do OBJETO, que:

> Caberá à MEDICAL CITY, a seu critério e às suas expensas, proceder à realização de vistorias no imóvel para o fim de ter conhecimento sobre todas as suas condições e especificidades, inclusive quanto à existência de eventuais passivos ambientais e situações que objetivamente possam comprometer a utilização do imóvel, possíveis nascentes e áreas a serem eventualmente declaradas como de preservação ambiental, de modo que não poderão as partes alegar no futuro desconhecimento quanto a tais condições.

Ainda no tocante ao objeto do contrato vale destacar o disposto no § 8º, segundo o qual a Medical City desde já declara a ter ciência de que sobre o imóvel foi instituída servidão de passagem.

Das passagens contratuais assinaladas se afigura possível extrair algumas conclusões: i) as limitações ambientas da área objeto do contrato, conquanto fossem uma preocupação das partes não eram conhecidas, mormente porque, diferentemente do que ocorre em relação à servidão de passagem, por exemplo, não houve qualquer especificação no contrato; ii) as partes contratantes faziam ideia da existência de restrições ambientais, mas não

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

tinham noção exata sobre seu dimensionamento; iii) é possível à parte promitente vendedora desistir, sem qualquer motivo, da elaboração da escritura pública de compra e venda mediante o pagamento da cláusula penal, subtraído o valor referente ao sinal; vi) em caso de existir restrições ambientais que inviabilizem a implantação do projeto da Medical City nos termos inicialmente confeccionados, é possível a desistência do contrato, mediante a perda somente do sinal de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Portanto, resta saber se a conduta da parte ré ao deixar de elaborar a escritura pública de compra e venda configura inadimplemento contratual ou desistência justificada, ou mesmo injustificada, da concretização do negócio jurídico.

Neste ínterim se afigura relevante a análise da prova pericial:

> Apesar de a propriedade estar localizada dentre do Bioma "Cerrado, a vegetação nela existente é da tipologia (fitofisionomia) 'Floresta Estacional de Semidecidual', que é protegida pela Lei Federal n°. 114.428/2006 (também conhecida como Lei da Mata Atlântica).
>
> De acordo com o mapeamento elaborado por este PERITO e mostrado no ANEXO 05 desta PERICIA, foi estimada uma área total de 60,12 hectares de Floresta Estacional Semidecidual, desde seu estágio inicial, o que representa uma proporção (percentual) de 56.61% da área total de 106,39 hectares da propriedade em estudo.
>
> (...)
>
> Levando em consideração que a Floresta Estaciona 1 Semidecional, as áreas de reserva legal e de preservação permanente (pelos quesitos relativos a recursos hidrícos e a topo de morro) e a faixa de servidão da rede de transmissão se sobrepõem em grandes porções da área em estudo, o mapeamento elaborado por este PERITO estimou uma área útil de 38,64 hectares.
>
> (.,.)
>
> Há sim restrições ambientas e legais de uso da área em estudo, constituídas pela existência de áreas de preservação permanente, de áreas de reserva legal, de áreas cuja vegetação é caracterizada como Floresta estacional Semidecidual (Mata Atlântica), de espécies florestais imunes de corte (ipê amarelo) e de faixa de servidão de uma rede de energia. Entretanto, todas estas restrições não impede necessariamente a instalação de qualquer tipo de empreendimento ou atividade, mas sim diminuem a área útil da propriedade nas quais estejam inseridas; Este PERITO estimou as seguintes áreas de restrição ambiental ou legal dentro da propriedade em estudo: Area de reserva legal: 22,875 hectares (conforme matrícula do imóvel); Area de preservação permanente pelo quesito "recurso hídrico": 5,88 hectares. Area de preservação permanente pelo quesito "topo de morro": 4,52 hectares.
>
> Faixa de servidão de rede de transmissão de energia: 3,89 hectares. Area Florestal Estacional Semidecidual: 60,12 hectares. (...) Descontadas as áreas que possuem as restrição citadas nos parágrafos anteriores, este PERITO estimou uma área útil de aproximadamente 38,64 hectares de área útil para instalação do empreendimento CIDADE MEDICA ou outro qualquer; (fls. 684, 687 e 733).

Não se olvida ter a mesma prova pericial ressaltado que a indicação do ZEE

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

de que a propriedade em estudo se localiza em uma área prioritária para conservação da flora e da fauna não significa nenhum tipo de restrição, mas apenas indícios de que o local possui cobertura vegetal significativa" (fl. 733).

Nada obstante, conforme se percebe, existe no terreno, dum total de 108, 97 ao qual se refere ao negócio jurídico, somente 38,64 hectares de área é aproveitável, o que equivale a pouco mais de 35% do total da área objeto do contrato, se afigura inviável a implantação do projeto originalmente desenvolvido pela Medical City.

Situação diversa seria aquela referente ao conhecimento prévio devidamente informado e constante do contrato acerca da área útil efetivamente existente, tal qual ocorre, conforme já destacado, com a servidão de passagem de energia elétrica.

Todavia, não sendo conhecida referida informação, tendo justamente sido franqueado à parte ré, promitente compradora, a prerrogativa de investigar tal conjectura, se afigura relevante a inserção de mecanismos de proteção das expectativas legítimas da parte ré, tal qual ocorre no caso em que contratualmente assegurado o direito de arrependimento.

Assim, **deve incidir o disposto no § 3º, do título VII, denominado INADIMPLEMENTO E CLÁUSULA PENAL, segundo a qual no caso de desistência contratual fundada na impossibilidade de implantação do projeto original por questões ambientais, é factível a desistência de avença pela parte promitente compradora, perdendo somente o valor referente ao sinal**.

Note-se que referida prerrogativa foi exercida por escrito por meio de notificação extrajudicial enviada em 23 de novembro de 2013 à parte autora, requerendo justamente o exercício do direito contratualmente assegurado de arrependimento fundado nas limitações ambientais existentes, vide fls. 60/61, se sobrepondo o referido ato, inequivocamente, a eventuais tratativas inconclusivas desenvolvidas anteriormente via e-mail.

Diversamente do que busca demonstrar a parte autora o e-mail copiado de fl. 134, mesmo que fosse possível se considerar a possibilidade de concretização do negócio pelo referido mecanismo, antes de revelar interesse inequívoco e manifesto na concretização do negócio jurídico, revela a relutância da parte ré, não estando, de nenhuma forma, contraditório ao exercício posterior da posição contratual que lhe facultava desistir da avença.

(…)

Portanto, diversamente do que busca inferir a parte demandante do referido e-mail - mesmo que fosse desconsiderada eventual inidoneidade do veículo - , não se pode depreender do referido documento inequívoca intenção em concretizar a compra e venda por meio da elaboração da escritura pública.

Pelo contrário, extrai-se relutância em decorrência do baixo índice de aproveitamento na concretização do negócio, bem como a intenção da parte compradora em rediscutir os próprios termos iniciais da avença, inclusive no tocante à área objeto do negócio e o preço a ser pago.

Em princípio o conhecimento da informação, até então desconhecida pelas partes contratantes, de que no contexto dos 108 hectares negociados a área aproveitável para instalação do empreendimento era baixíssima, conforme, ademais, foi posteriormente revelado pela prova pericial, se afigura crível, até mesmo diante da necessidade de se manter o equilibro contratual, que

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

fosse providenciada eventual alteração nos termos iniciais da avença, quando referida informação ainda era desconhecida pelas partes, até mesmo como eventual atrativo para que o negócio efetivamente se concretizasse.

De todo modo, sem que tenha incorrido em qualquer comportamento contraditório, ter a parte ré/promitente compradora aviltado desde logo a possibilidade de desistência da avença, em decorrência do baixo aproveitamento da área para a implantação do projeto cidade médica, que era de pleno conhecimento dos promitentes vendedores, como sendo o motivo da celebração do negócio jurídico, motivo esse que, por ter sido declarado como a razão determinante do contrato, tem sim impacto no negócio jurídico a ser celebrado (vide art. 140, do CC).

Com efeito, levando-se em consideração justamente a implantação do empreendimento como a razão determinante do negócio jurídico, o próprio contrato celebrado, diante da particularidade referente ao objeto da avença, estabelece a possibilidade de desistência pelo promitente comprador, se não for possível a instalação do empreendimento atinente à cidade médica no local, nos termos inicialmente estabelecidos.

Neste ínterim, **a interpretação sistemática do contrato, levando em consideração principalmente a boa fé objetiva, no concernente às legítimas expectativas do promitente comprador, não autoriza seja reconhecida a negativa de elaboração de escritura pública como inadimplemento passível de ensejar a incidência da cláusula penal**.

Considerada a finalidade de implantação do projeto de instalação do centro médico, nos termos inicialmente previstos, como sendo a razão determinante do negócio como, ademais, reforça o e-mail de fl. 134, a desistência do contrato, mediante a simples perda do sinal, configura direito potestativo contratualmente assegurado à parte demandada, que não indica qualquer infração contratual, cujo prazo, na ausência de previsão específica, pode mesmo ser entendido como sendo comum ao da elaboração da escritura pública, mormente quando consideradas as complexidades das aferições necessárias.

Note-se, ainda, que a cláusula penal, conectada à ideia de inadimplemento, não se confunde com as arras, fundada no direito de arrependimento.

(…)

**Portanto, exercido o direito de arrependimento expressamente previsto no contrato, quando aferido pela parte promitente compradora que as restrições ambientais inviabilizam o seu projeto nos termos em inicialmente engendrados, resta caracterizado exercício de direito contratualmente assegurado**.

Com efeito, entre o pagamento do sinal - ou arras que no caso assumiu natureza penitencial - e a notificação informando a desistência do negócio jurídico, não foi exercido qualquer ato congênere ao adimplemento que pudesse revelar a efetiva superação da fase na qual era possível o exercício do arrependimento.

As inspeções e estudos realizados no imóvel pela parte promitente compradora, bem como os diálogos então instalados, dentre os quais o próprio e-mail atinente à possibilidade de concretização do contrato, a despeito das limitações ambientais existentes, estão localizadas justamente na fase que deveria intermediar as tratativas iniciais e o efetivo adimplemento do contrato, por meio da escritura pública, dentro da qual se afigura possível o exercício justificado do arrependimento.

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

> Neste cenário, **não resta configurada qualquer infração contratual que pudesse ensejar o acolhimento do pedido de incidência de cláusula penal, tal qual almejado pela parte autora**.

Destarte, impende registrar que, a partir dos pressupostos analisados pelo acórdão recorrido, a questão referente à cláusula penal foi resolvida com base nas cláusulas contratuais e nos elementos fáticos que permearam a demanda. Assim, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo colegiado local implicaria a análise dos termos contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Superior Tribunal.

Por fim, a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não ocorre no presente caso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA32261716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 29/04/2022 18:18:02**
**Código de Controle do Documento: 73c2a4b9-e8e0-41a6-b78c-6598bf69710a**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.012.744 / MG**

Número Registro: 2021/0344614-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10024141949719 10024141949719006 1949719-09.2014.8.13.0024 19497190920148130024

Sessão Virtual de 10/05/2022 a 16/05/2022

**Relator do AgInt**
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

**Presidente da Sessão**
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

## AUTUAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | FLÁVIO DE MOURA MIRANDA |
| AGRAVANTE | : | MATHEUS DE MOURA MIRANDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS CAMPOS DE PINHO RESENDE - MG075387 |
| | | MARIANNA SAAR SILVA - MG147738 |
| AGRAVADO | : | MEDICAL CITY IMOBILIARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381 |
| | | IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005 |
| | | FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479 |
| | | ALCEU DE SOUZA NASCIMENTO JUNIOR - MG200896 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | FLÁVIO DE MOURA MIRANDA |
| AGRAVANTE | : | MATHEUS DE MOURA MIRANDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS CAMPOS DE PINHO RESENDE - MG075387 |
| | | MARIANNA SAAR SILVA - MG147738 |
| AGRAVADO | : | MEDICAL CITY IMOBILIARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381 |
| | | IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005 |
| | | FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479 |
| | | ALCEU DE SOUZA NASCIMENTO JUNIOR - MG200896 |

## TERMO

**Documento eletrônico VDA32468800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/05/2022 01:38:34**
**Código de Controle do Documento: 0a5f9a66-41a1-4351-a365-206c145bf70f**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/05/2022 a 16 /05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 17 de maio de 2022

**Documento eletrônico VDA32468800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/05/2022 01:38:34**
**Código de Controle do Documento: 0a5f9a66-41a1-4351-a365-206c145bf70f**