



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2071751 - DF
(2022/0041618-2)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ALTAIR LUIZ PANHOL
AGRAVANTE : ELZA MARIA VIANA PANHOL
ADVOGADO : SCHNEIDER VIANA PANHOL - MG094300
AGRAVADO : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CC. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em observância aos parâmetros previstos no art. 413 do Código Civil, é possível a redução, equitativa e proporcionalmente, do montante da cláusula penal quando se mostrar excessivo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de março de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2071751 - DF
(2022/0041618-2)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ALTAIR LUIZ PANHOL
AGRAVANTE : ELZA MARIA VIANA PANHOL
ADVOGADO : SCHNEIDER VIANA PANHOL - MG094300
AGRAVADO : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CC. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em observância aos parâmetros previstos no art. 413 do Código Civil, é possível a redução, equitativa e proporcionalmente, do montante da cláusula penal quando se mostrar excessivo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

ALTAIR LUIZ PANHOL e ELZA MARIA VIANA

PANHOL interpõem agravo interno contra decisão de fls. 1.054-1.056, que negou provimento ao agravo em recurso especial ante a incidência da Súmula n. 83 do

STJ.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta o seguinte (fl.

1.072):

Consoante exaustivamente exposto nos autos, os agravantes pugnam pela manutenção da multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel fixada em 0,5%(meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel, conforme expressamente pactuado no contrato (Cláusula 7.1.1) e decidido por sentença, porquanto não excessiva e estabelecida dentro dos parâmetros da tese fixada no julgamento do REsp 1635428/SC, Tema Repetitivo 970, a qual reputou que “a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”

Aduz (fl. 1.074):

Frise-se, entretanto, que a base de cálculo da multa contratual alterada pelo e. TJDFT se revela em consonância com a tese firmada no julgamento do REsp 1.635.428/SC, Tema Repetitivo 970 do STJ, que reputa válida a disposição contratual que estipula multa mensal pelo atraso na entrega do imóvel em valor equivalente ao locativo, isto é, entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) sobre o preço contratual do imóvel, sendo desnecessário reexaminar fatos, provas ou cláusulas para se concluir pelo desacerto da decisão do colegiado *a quo*.

Por conseguinte, o entendimento lançado pelo c. TJDFT viola tanto o artigo 1.039 do Código de Processo Civil, pois deixa de aplicar a tese fixada no julgamento do REsp 1635428/SC, Tema Repetitivo 970 (A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes), quanto o artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, porquanto interpreta cláusula contratual inserida em contrato de adesão de maneira menos favorável ao consumidor.

Contudo, é preciso consignar o fato incontroverso de que os agravantes adimpliram com o pagamento de todas as parcelas vencidas até a rescisão do contrato por atraso na entrega do imóvel. Logo, o inadimplemento contratual ocorreu, única e exclusivamente, conforme decidido pela Corte de origem, por parte da construtora que não entregou o empreendimento imobiliário no prazo estipulado.

Outrossim, a tese firmada no julgamento do Tema Repetitivo 970 STJ é no sentido de que “a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.” Logo, a base de cálculo da multa contratual por atraso na entrega do empreendimento não é excessiva, pois estipulada em 0,5% (meio por cento) do preço atualizado do imóvel e, portanto, equivalente ao locativo.

Ademais, frise-se que o valor equivalente ao locativo de um imóvel entre 0,5% (meio por cento) e 1,0% (um por cento), consoante expresso na tese fixada no Tema Repetitivo 970 do STJ, decorre de sua avaliação perante o mercado imobiliário, não pela preço pago ou agregado ao patrimônio do adquirente, razão pela qual não há excessividade na disposição contratual que fixa multa mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o preço atualizado do imóvel (quantia equivalente ao valor locativo), inclusive quando afastada sua cumulação com o pagamento de lucros cessantes.

Sustenta ainda (fl. 1.075):

Portanto, não há excessividade na disposição contratual expressamente estipulada pelas agravadas quanto à fixação de “indenização mensal no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do preço do IMÓVEL, atualizado monetariamente na forma” do contrato, sendo desnecessário, portanto, sua alteração com supedâneo em equidade.

Requer, assim, o provimento do agravo interno.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada adotou a fundamentação a seguir (fls. 1.054-1.056):

2. A irresignação não prospera.

3. Quanto à base de cálculo da multa penal moratória, entendeu o Tribunal de origem que, em razão do disposto no art. 413 do CC, que deveria ser calculada sobre o valor efetivamente pago pelos recorrentes, sob pena de enriquecimento ilícito, nos seguintes termos (e-STJ: 576/577):

Com efeito, em que pese a previsão de que a multa seria equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço do imóvel, disposição essa acatada pelo Magistrado de primeira instância, esta Turma Cível possui entendimento no sentido de que a multa indenizatória mensal deve ser fixada com base no valor efetivamente pago pelo comprador, calculada da data em que o imóvel deveria ter sido entregue pela vendedora. Até a data da propositura da demanda, os autores adimpliram a quantia de R\$ 52.827,28 (cinquenta e dois mil, oitocentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos). Portanto, não honraram a totalidade do preço, circunstância que impede a vendedora de se responsabilizar pela devolução de multa sobre o valor total do bem, sob pena de enriquecimento ilícito. É o que dispõe o artigo 413 do Código Civil: Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. Assim, a cláusula penal em desfavor da construtora que deixou de entregar o imóvel no prazo incide apenas sobre o valor pago pelo consumidor.

Alega a parte recorrente que o v. acórdão não aplicou a tese firmada no julgamento do REsp 1635428/SC, sob a sistemática dos recursos repetitivos, de que a cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, ou seja, entre 0,5% a 1% do valor do imóvel, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

Sustenta, também, que o acórdão recorrido alterou a disposição contratual, prevendo multa mensal pelo atraso na entrega do imóvel, em prejuízo do consumidor, isto é, de 0,5% do valor do imóvel atualizado para 0,5% do valor pago pelo consumidor.

No caso dos autos, o TJDFt entendeu que a base de cálculo da penalidade fixada contratualmente deveria ser alterada, pois afigura-se excessiva, vez que os recorrentes não adimpliram com o valor total contratado pelo imóvel. Devendo, assim, a multa ser calculada sobre o valor efetivamente pago pelos recorridos.

A Corte local se baseou no art. 413, do CC para modificar a base de cálculo, em especial na cláusula de equidade. Cumpre destacar que a equidade é cláusula geral que visa a um modelo ideal de justiça, com aplicação excepcional nos casos legalmente previstos. Tal instituto tem diversas funções, dentre elas a equidade corretiva, que visa ao equilíbrio das prestações, exatamente o caso dos autos.

Sendo assim, e em consonância com a jurisprudência já pacificada nesse Superior Tribunal que permite a redução equitativa se o montante da penalidade for excessivo, deve-se manter o entendimento firmado pelo v. acórdão. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA UNILATERAL. MULTA PENAL. REDUÇÃO. ADEQUAÇÃO À PROPORCIONALIDADE E À EQUIDADE. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui entendimento no sentido de ser possível a redução judicial da cláusula penal estabelecida em contrato ou acordo firmado pelas partes, quando ficar demonstrado o excesso do valor arbitrado inicialmente, observando-se os princípios da proporcionalidade e da equidade. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca da proporcionalidade e equidade da multa estabelecida no contrato demandaria o reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.(AgInt no AREsp 1471006/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 30/08/2019)4.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Considerando tais razões de decidir e a argumentação recursal ora exposta, a irresignação não reúne condições de êxito.

Reitere-se que a Corte de origem entendeu que a base de cálculo da multa penal moratória, em razão do disposto no art. 413 do CC, deveria ser calculada sobre o valor efetivamente pego pelos recorrentes, sob pena de enriquecimento ilícito.

Nesse contexto, o entendimento do acórdão de origem amparo na jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça de que, em observância aos parâmetros previstos no art. 413 do Código Civil, é possível a redução, equitativa e proporcionalmente, do montante da cláusula penal quando se mostrar excessivo.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE

OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. TRANSAÇÃO HOMOLOGADA JUDICIALMENTE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 632 E 633 DO CPC/1973. RECONHECIMENTO DA PRECLUSÃO PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. MULTA CONVENCIONADA PELAS PARTES EM TRANSAÇÃO JUDICIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE ASTREINTE. NATUREZA JURÍDICA DE CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO A QUALQUER TEMPO. DEVER DO JUIZ. ART. 413 DO CC/2002. NORMA COGENTE E DE ORDEM PÚBLICA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de obrigação de fazer, cumulada com pedido de compensação por danos morais, ajuizada em 7/1/2010, na qual houve homologação judicial de transação formulada entre as partes, atualmente em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/6/2021 e concluso ao gabinete em 24/3/2022.

2. O propósito recursal é decidir (I) qual é a natureza jurídica da multa convencional pelas partes em transação homologada judicialmente; e (II) se é possível reduzir o seu valor a qualquer tempo.

3. A astreinte não deriva de convenção entre as partes, mas sim de imposição pelo Juízo, independentemente da vontade daquelas, a fim de assegurar o cumprimento de uma determinada ordem judicial.

4. A transação, mesmo quando homologada judicialmente, é um contrato típico (arts. 840 e 842 do CC/2002) e a fixação de multa em contratos é expressamente regulamentada pelo Código Civil, que prevê a possibilidade de se estipular cláusula penal conjuntamente com a obrigação ou em ato posterior, referindo-se à inexecução completa desta, à alguma cláusula especial ou à mora (art. 409).

5. A multa prevista em transação homologada judicialmente tem natureza jurídica de multa contratual (cláusula penal) e não de astreinte, porquanto esta tem caráter processual e decorre de imposição pelo Judiciário e aquela configura instituto de direito material e tem origem na vontade das partes.

6. Nas hipóteses do art. 413 do CC/2002, o abrandamento do valor da cláusula penal é norma cogente e de ordem pública, consistindo em dever do juiz e direito do devedor que lhe sejam aplicados os princípios da boa-fé contratual e da função social do contrato.

Precedentes.

7. Assim, a despeito da formação de coisa julgada pela decisão que homologa a transação entabulada entre as partes, a cláusula penal nela prevista deve ser reduzida pelo juiz, mediante o princípio da equidade, se a obrigação tiver sido parcialmente cumprida ou se o valor for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio, por força do art. 413 do CC/2002, bem como em observância à origem eminentemente contratual da transação.

8. A conclusão de que a multa é manifestamente excessiva não decorre do simples fato de seu valor ser elevado, mas do cotejo entre o seu montante e as circunstâncias da hipótese concreta, de modo que a análise de eventual desproporcionalidade na cláusula penal fixada entre as partes tem caráter excepcional em sede de recurso especial, diante da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

9. Hipótese em que (I) a recorrente sustenta a possibilidade de redução da multa exclusivamente sob o fundamento de que se trata de astreinte, incidindo, segundo alega, o art. 537, § 1º, do CPC/2015;

(II) todavia, a multa foi pactuada pelas partes em transação homologada judicialmente, de modo que tem natureza jurídica de cláusula penal e não de astreinte, sendo suas hipóteses de redução aquelas previstas no CC/2002; (III) ademais, no particular, o mero fato de a multa ter ultrapassado R\$ 85.000,00 não

demonstra a sua excessividade, sobretudo considerando que o descumprimento da obrigação foi reconhecido por decisão transitada em julgado.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.999.836/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA MERCANTIL. COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS DE PETRÓLEO. CONTRATO DE 120 MESES. RESCISÃO ANTECIPADA. ADIMPLEMENTO PARCIAL. MULTA COMPENSATÓRIA. VALOR. EQUIDADE. REDUÇÃO EXCESSIVA. CRITÉRIO MATEMÁTICO. APLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a discutir a adequação da redução da multa compensatória pactuada em contrato de promessa de compra e venda mercantil, nos termos do art. 413 do Código Civil.

3. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

4. A intervenção do Poder Judiciário no sentido de reduzir a cláusula penal pactuada deve observar os limites previstos no art. 413 do Código Civil de 2002.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem admitido o controle judicial do valor da multa compensatória pactuada, sobretudo quando esta se mostrar abusiva, para evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes, sendo impositiva a sua redução quando houver adimplemento parcial da obrigação.

Precedentes.

6. Não é necessário que a redução da multa, na hipótese adimplemento parcial da obrigação, guarde correspondência matemática exata com a proporção da obrigação cumprida, sobretudo quando o resultado final ensejar o desvirtuamento da função coercitiva da cláusula penal.

7. No caso, o critério matemático deve ser mantido, pois não gera o desvirtuamento da finalidade da multa compensatória, tampouco montante manifestamente excessivo para a parte devedora, sendo de aplicação necessária para manter o equilíbrio das prestações.

8. Recurso especial provido. (REsp n. 1.788.596/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/8/2020, DJe de 7/8/2020.)

Cabível, portanto, a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, a adoção de desfecho diverso do assentado pelo Tribunal de origem e o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicariam, necessariamente, no reexame de elementos fático-probatórios dos autos, medida que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.071.751 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0041618-2

Número de Origem:
07046439220178070001 7046439220178070001

Sessão Virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALTAIR LUIZ PANHOL
AGRAVANTE : ELZA MARIA VIANA PANHOL
ADVOGADO : SCHNEIDER VIANA PANHOL - MG094300
AGRAVANTE : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215A
AGRAVADO : ALTAIR LUIZ PANHOL
AGRAVADO : ELZA MARIA VIANA PANHOL
ADVOGADO : SCHNEIDER VIANA PANHOL - MG094300
AGRAVADO : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALTAIR LUIZ PANHOL
AGRAVANTE : ELZA MARIA VIANA PANHOL
ADVOGADO : SCHNEIDER VIANA PANHOL - MG094300
AGRAVADO : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de março de 2024