AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2060750 - RN (2022/0242455-2)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CONSIDE - CONSTRUCÃO E INCORPORACÃO LTDA
ADVOGADOS	:	JERÔNIMO DIX-NEUF ROSADO DOS SANTOS - RN008972
		ANDRÉ MARINHO MEDEIROS SOARES DE SOUSA - RN015846
AGRAVADO	:	BENONE DE SOUZA LEITE
AGRAVADO	:	DVILAIDI JOZELI DE SOUTO SILVA LEITE
ADVOGADO	:	DÉBORA PONTES DA SILVA CERSÓSIMO BATISTA - RN013471
INTERES.	:	MODULO INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	:	AMANDA LAYSE DE SOUZA SILVA VARELA - RN012112

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CLÁUSULA PENAL. TEMA REPETITIVO 971. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ORDEM LEGAL OBSERVADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação anulatória de cláusulas contratuais cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais.

2. Por meio do julgamento do Tema Repetitivo 971, esta Corte fixou a seguinte tese jurídica: “no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor”.

3. Conforme entendimento desta Corte, para a fixação de honorários sucumbenciais, estabelece-se a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º) (REsp 1.746.072/PR, 2ª Seção, DJe 29/3/2019).

4. É inadmissível o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de

Documento eletrônico VDA37940287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2023 13:13:10
Código de Controle do Documento: 2211223b-7932-42a6-a293-d5c467e3f722

cláusulas contratuais em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
5. Agravo interno não provido.

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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de agosto de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA37940287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2023 13:13:10
Código de Controle do Documento: 2211223b-7932-42a6-a293-d5c467e3f722

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2060750 - RN (2022/0242455-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CONSIDE - CONSTRUCÃO E INCORPORACÃO LTDA
ADVOGADOS	:	JERÔNIMO DIX-NEUF ROSADO DOS SANTOS - RN008972
		ANDRÉ MARINHO MEDEIROS SOARES DE SOUSA - RN015846
AGRAVADO	:	BENONE DE SOUZA LEITE
AGRAVADO	:	DVILAIDI JOZELI DE SOUTO SILVA LEITE
ADVOGADO	:	DÉBORA PONTES DA SILVA CERSÓSIMO BATISTA - RN013471
INTERES.	:	MODULO INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	:	AMANDA LAYSE DE SOUZA SILVA VARELA - RN012112

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CLÁUSULA PENAL. TEMA REPETITIVO 971. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ORDEM LEGAL OBSERVADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação anulatória de cláusulas contratuais cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais.

2. Por meio do julgamento do Tema Repetitivo 971, esta Corte fixou a seguinte tese jurídica: “no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor”.

3. Conforme entendimento desta Corte, para a fixação de honorários sucumbenciais, estabelece-se a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º) (REsp 1.746.072/PR, 2ª Seção, DJe 29/3/2019).

4. É inadmissível o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de

Documento eletrônico VDA37228717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2023 16:08:30
Código de Controle do Documento: 3f7c85dc-605c-4dfd-8a8c-a32702359733

cláusulas contratuais em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSIDE – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA contra decisão unipessoal que conheceu e negou provimento ao recurso especial que interpusera.

Agravo em recurso especial interposto em: 9/5/2023.

Concluso ao gabinete em: 1°/6/2023.

Ação: ação anulatória de cláusulas contratuais, cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais, ajuizada por BENONE DE SOUZA LEITE e DVILAIDE JOSELI DE SOUTO SILVA LEITE em face de CONSIDE — CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA e MÓDULO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para condenar CONSIDE – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA e ROSADO SANTOS ADVOGADOS, solidariamente, ao pagamento de R$ 7.150.75, devidamente corrigidos, aos recorridos (e-STJ fls. 7-13).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta por CONSIDE - CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA, nos termos da seguinte ementa:

> PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÕES. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR SER SUSCITADA PELO APELANTE. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA QUE DEIXOU DE FIXAR HONORÁRIOS EM FACE DOS APELADOS DIANTE DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA A ELES CONCEDIDOS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDENAÇÃO, PORÉM, O PAGAMENTO PODERÁ SER REALIZADO CONFORME ENTENDIMENTO DO ART. 98, §2º, §3º e § 4º DO CPC. CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. (e-STJ fls. 262-265)

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação aos arts. 85, § 2º, 141 e 492, do CPC/15. Requer seja conhecido e provido o especial no sentido de reformar o

Documento eletrônico VDA37228717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2023 16:08:30
Código de Controle do Documento: 3f7c85dc-605c-4dfd-8a8c-a32702359733

acórdão recorrido a fim de (I) reconhecer a nulidade da sentença de origem, haja vista a suposta decisão extra petita; e (II) reformar o acórdão recorrido, a fim de obedecer à ordem de preferência elencada no art. 85, § 2º, do CPC/15 em relação aos honorários advocatícios, fixando seu percentual sobre o valor do proveito econômico, e não sobre o valor da condenação.

Decisão unipessoal: conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento.

Agravo interno: reitera os fundamentos anteriormente apresentados.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que o agravante não trouxe qualquer argumento capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

1. Da conformidade do acórdão com a jurisprudência desta Corte

Conforme mencionado na decisão unipessoal, do contexto delineado na sentença e acórdão recorrido consta o seguinte:

> "O descumprimento do contrato, pois, está patenteado, em razão do que o adquirente pode exigir do vendedor a responsabilização pelo atraso na entrega da obra, que:
>
> * segundo as rés, deve se dar nos termos da - cláusula 09.03 do contrato, que prevê o pagamento, por mês ou fração de atraso, da quantia equivalente a 0,2% do valor corrigido que até ali tenha sido pago pelos autores, a título de pena convencional;
> * **em conformidade com o pleito autoral e como forma de garantir o equilíbrio contratual, deve se dar mediante aplicação, até a efetiva entrega da unidade e por analogia ao disposto na cláusula 07.02.02 do contrato, que penaliza tão somente o adquirente inadimplente, de juros compensatórios de 12% ao ano, juros de mora de 1%, multa de 2% sobre "o montante pago" (fl. 26), corrigido monetariamente**;
> * apenas subsidiariamente, a autora requereu que se dê na forma contratada." (e-STJ fl. 10) [...]
>
> a referida cláusula penal, por ter natureza de multa penal, deve ser considerada como sucedâneo das perdas e danos, o que guarda inteira consonância

Documento eletrônico VDA37228717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2023 16:08:30
Código de Controle do Documento: 3f7c85dc-605c-4dfd-8a8c-a32702359733

com a jurisprudência pelos autores colacionada à fl. 14, onde restou inadmitida a fixação de cláusula penal para o caso de descumprimento do prazo de entrega em valor "muito inferior ao que seria auferido com a entrega da unidade no prazo contratado", a título, por exemplo, de alugueis.

Acontece que no caso dos autos, em que **a multa decorrente da cláusula penal por atraso na entrega da obra corresponde a apenas 0.2% (dois décimos por cento) do valor total do contrato (ou seja, do valor do imóvel), o que se constata é que ela se mostra muito aquém do valor que a parte poderia, alugando-o, auferir mensalmente.**

Com efeito, se o valor do aluguel, em relação ao preço do respectivo imóvel, era de 1% (um por cento) há alguns anos, quando a economia brasileira era instável, hoje não costuma superar a casa dos 0,6% (seis décimos por cento), percentual este que será aplicado ao caso dos autos, não se havendo que falar em julgamento ultra ou extra petita, tendo em vista que os autores também requereram perdas e danos equivalente ao que, a título de aluguel, poderiam ter auferido desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue até o seu efetivo recebimento e, se tal pleito não está sendo contemplado na presente sentença, tal se dá justamente mediante a consideração de que a multa penal a supre.

É válida, portanto, a cláusula 09.03, **com as seguintes ressalvas**:

* dada a impossibilidade de que se apresente em valor muito inferior ao que seria auferido pelos adquirentes se pudessem ter alugado o imóvel, o percentual a incidir sobre a base de cálculo é o de 0,6%:

* dada a igualdade com que devem ser tratados todos os adquirentes, quer já tenham pago o preço integral do contrato, quer não, de que a base de cálculo sobre a qual deverá incidir o percentual acima referido se consiste no valor atualizado do contrato. ” (e-STJ fl. 11).

A rigor, portanto, o que o Juízo de origem fez foi **declarar a abusividade do percentual fixado a título de cláusula penal imposto ao fornecedor**, porquanto **desproporcional com aquela estabelecida para o consumidor**. Desse modo, decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que firmou a seguinte tese jurídica ao julgar o Tema Repetitivo 971:

> No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

Ademais, mantém-se a decisão também no que tange aos honorários advocatícios.

Veja-se que não assiste razão ao agravante no que tange à alteração da base de cálculo dos honorários advocatícios, uma vez que **(I)** há, de fato,

Documento eletrônico VDA37228717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2023 16:08:30
Código de Controle do Documento: 3f7c85dc-605c-4dfd-8a8c-a32702359733

condenação ao pagamento de R$ 7.150,75, a título de pena convencional; e **(II)** restou obedecida a ordem de preferência estabelecida no REsp 1.746.072/PR, 2ª Seção, DJe 29/3/2019, o qual predefiniu que:

> "(I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º)" (REsp 1.746.072/PR, 2ª Seção, DJe 29/3/2019).

3. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Por fim, reitera-se que alterar o decidido na sentença e no acórdão impugnado, notadamente em relação às questões ora ventiladas, exige o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

A decisão monocrática, portanto, não merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar a condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Documento eletrônico VDA37228717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2023 16:08:30
Código de Controle do Documento: 3f7c85dc-605c-4dfd-8a8c-a32702359733

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.060.750 / RN

Número Registro: 2022/0242455-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01275818020118200001 127581802011820001

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONSIDE - CONSTRUCÃO E INCORPORACÃO LTDA
ADVOGADOS	: JERÔNIMO DIX-NEUF ROSADO DOS SANTOS - RN008972
	ANDRÉ MARINHO MEDEIROS SOARES DE SOUSA - RN015846
RECORRIDO	: BENONE DE SOUZA LEITE
RECORRIDO	: DVILAIDI JOZELI DE SOUTO SILVA LEITE
ADVOGADO	: DÉBORA PONTES DA SILVA CERSÓSIMO BATISTA - RN013471
INTERES.	: MODULO INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	: AMANDA LAYSE DE SOUZA SILVA VARELA - RN012112

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSIDE - CONSTRUCÃO E INCORPORACÃO LTDA
ADVOGADOS	: JERÔNIMO DIX-NEUF ROSADO DOS SANTOS - RN008972
	ANDRÉ MARINHO MEDEIROS SOARES DE SOUSA - RN015846
AGRAVADO	: BENONE DE SOUZA LEITE
AGRAVADO	: DVILAIDI JOZELI DE SOUTO SILVA LEITE
ADVOGADO	: DÉBORA PONTES DA SILVA CERSÓSIMO BATISTA - RN013471
INTERES.	: MODULO INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADO	: AMANDA LAYSE DE SOUZA SILVA VARELA - RN012112

TERMO

Documento eletrônico VDA37925548 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/08/2023 00:06:15
Código de Controle do Documento: d0991726-6b21-43b4-8b33-68b4ec74f928

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de agosto de 2023

Documento eletrônico VDA37925548 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/08/2023 00:06:15
Código de Controle do Documento: d0991726-6b21-43b4-8b33-68b4ec74f928