



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2294824 - RJ (2023/0026169-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA  
**OUTRO NOME** : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A  
**OUTRO NOME** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455  
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920  
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094  
**AGRAVADO** : FERNANDO DE OLIVEIRA DUTRA  
**ADVOGADOS** : JOÃO QUINELATO DE QUEIROZ - RJ188831  
LUIZA AZAMBUJA RODRIGUES - RJ190039

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA DE IMÓVEL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. NÃO RECONHECIMENTO. MULTA COMPENSATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 568/STJ. VALOR. REVISÃO. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. MULTA MORATÓRIA. ATUALIZAÇÃO. TERMO FINAL. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal analisa as questões relevantes do processo e soluciona a controvérsia indicando os motivos que lhe formaram o convencimento.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a previsão de cláusula penal pela resolução contratual em virtude de inadimplemento. Súmula nº 568/STJ.
3. No caso, tendo o tribunal local reconhecido a preclusão quanto à alegação de necessidade de fixar a multa compensatória em 0,5% (meio por cento), não cabe a esta Corte o exame da questão por ausência de prequestionamento e por importar indevida supressão de instância.
4. Na hipótese, o tribunal de origem afastou a condenação ao pagamento de multa moratória, de modo que carece de interesse recursal examinar o termo final da atualização monetária.
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 19/09/2023 a 25/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de setembro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2294824 - RJ (2023/0026169-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA  
**OUTRO NOME** : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A  
**OUTRO NOME** : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455  
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920  
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094  
**AGRAVADO** : FERNANDO DE OLIVEIRA DUTRA  
**ADVOGADOS** : JOÃO QUINELATO DE QUEIROZ - RJ188831  
LUIZA AZAMBUJA RODRIGUES - RJ190039

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO. ENTREGA DE IMÓVEL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. NÃO RECONHECIMENTO. MULTA COMPENSATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 568/STJ. VALOR. REVISÃO. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. MULTA MORATÓRIA. ATUALIZAÇÃO. TERMO FINAL. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal analisa as questões relevantes do processo e soluciona a controvérsia indicando os motivos que lhe formaram o convencimento.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a previsão de cláusula penal pela resolução contratual em virtude de inadimplemento. Súmula nº 568/STJ.
3. No caso, tendo o tribunal local reconhecido a preclusão quanto à alegação de necessidade de fixar a multa compensatória em 0,5% (meio por cento), não cabe a esta Corte o exame da questão por ausência de prequestionamento e por importar indevida supressão de instância.
4. Na hipótese, o tribunal de origem afastou a condenação ao pagamento de multa moratória, de modo que carece de interesse recursal examinar o termo final da atualização monetária.
5. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E OUTRA contra a decisão que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial apenas para afastar a condenação em honorários recursais (e-STJ fls. 631/635).

Naquela oportunidade, quanto às demais questões suscitadas no recurso

especial, decidiu-se que:

- (i) não houve negativa de prestação jurisdicional;
- (ii) está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça o entendimento proferido na origem de que a cláusula penal é devida pela resolução contratual decorrente de inadimplemento (atraso na entrega). Súmula nº 568/STJ, e
- (iii) reconhecida a preclusão quanto ao valor devido a título de multa compensatória, não cabe ao STJ o exame de tal questão, seja por ausência de prequestionamento, seja por importar supressão de instância.

Em suas razões (e-STJ fls. 640/657), as agravantes manifestam expressamente que não se insurgirão quanto ao exame da compatibilidade da cláusula penal compensatória com o pedido de resolução contratual pelo inadimplemento da obrigação.

Reiteram a alegação de ocorrência de negativa de prestação jurisdicional por não ter a instância ordinária se manifestado acerca de questões essenciais ao deslinde da causa, referentes "*(...) (i) à incidência e validade da cláusula de tolerância; (ii) à incompatibilidade entre o pedido de rescisão e a cláusula penal; (iii) aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal adotados pelo Superior Tribunal*" (e-STJ fl. 644).

Sustentam a inaplicabilidade da Súmula nº 568/STJ em relação ao artigo 411 do Código Civil, visto que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não admite a cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização por perdas e danos por possuírem o mesmo objetivo de recomposição de prejuízos.

Defendem que a orientação do STJ é, em regra, estabelecer a cláusula penal em valor equivalente ao locativo, de modo que deve ser reduzida para o percentual de 0,5% (meio por cento), nos termos do artigo 413 do Código Civil.

Assinalam que importa em enriquecimento sem causa da parte agravada a manutenção da condenação até a data da resolução do contrato, por se tratar de período muito superior à expressa desistência do agravado em adquirir o imóvel, motivo por que deve ser considerada como termo final a data do ajuizamento da demanda.

Argumentam que a Súmula nº 211/STJ não incide quanto ao valor da multa compensatória, seja pela ocorrência do prequestionamento implícito, seja pelo ficto.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

A parte contrária ofereceu impugnação às fls. 662/669 (e-STJ).

É o relatório.

## **VOTO**

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, Fernando de Oliveira Dutra, ora agravado, ajuizou ação de

rescisão contratual combinada com indenização por danos materiais e morais em desfavor de João Fortes Engenharia S.A. e Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda., ambas em recuperação judicial, objetivando a resolução do contrato de promessa de compra e venda devido ao atraso na entrega do imóvel.

O magistrado de piso deu parcial procedência aos pedidos apenas para

*"(...) I - Decretar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; II - Condenar as rés solidariamente na devolução integral dos valores pagos pelo autor, acrescidos de juros de mora a contar da citação e correção monetária contada de cada desembolso. III - Condenar as demandadas solidariamente ao pagamento da multa moratória prevista na cláusula 6.1 de forma inversa, com juros de mora de 1% ao mês desde a data prevista para a entrega (30/04/2015) até a data da rescisão do contrato, sobre o valor total já pago pelo Autor (R\$ 65.167,39); IV - Condenar as rés solidariamente ao pagamento da multa compensatória prevista na cláusula 6.1.2 de forma inversa, juros compensatórios de 1% por mês de atraso, contados desde a data em que deveria ter sido entregue o imóvel (30/04/2015), incidentes sobre o valor total já pago pelo Autor (R\$ 65.167,39)" (e-STJ fl. 358).*

O tribunal local, por sua vez, deu parcial provimento ao apelo das recorrentes

*"(...) para afastar somente a aplicação da multa moratória contida na cláusula 6.1 do contrato firmado e manter a aplicação da inversão da multa compensatória, cujo montante será determinado pelo juízo a quo, por arbitramento, mantendo a sentença nos demais termos pelos seus próprios fundamentos" (e-STJ fl. 502).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, o que ensejou a interposição do apelo nobre.

Irresignadas, buscam as agravantes a reforma do julgado.

Conforme ressaltado na decisão atacada, o argumento de que o acórdão proferido na origem teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional é mesmo improcedente.

De fato, o tribunal de origem esclareceu que o prazo de tolerância estava, por contrato, condicionado a implemento de certas condições que não se verificaram, ou seja, *"(...) afastou-se o adiamento da entrega do imóvel não por considerar ilegal o prazo pactuado, mas tão somente por não ter havido comprovação de que se implementaram as situações que permitissem a dilação do prazo" (e-STJ fl. 527).*

Já em relação à cláusula penal, o aresto que apreciou os aclaratórios consignou que a multa moratória foi afastada por ser incompatível com a rescisão contratual, contudo, a aplicação da multa compensatória foi mantida em virtude do inadimplemento total da obrigação.

A instância ordinária também entendeu que o apelo das recorrentes *"(...) se restringiu em requerer a redução da multa moratória, cujo afastamento foi reconhecido. Por outro lado, não houve impugnação ao montante devido a título de multa compensatória, cujo percentual foi fixado em sede de sentença" (e-STJ fl. 529).*

Assim, tendo a Corte estadual concluído que não houve recurso contra o valor da multa compensatória fixada, a pretensão veiculada nos embargos de

declaração opostos ao acórdão recorrido, que contestava o teor da decisão, tem claro intuito infringente, incompatível com a via integrativa.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Por essa razão, a decisão impugnada reconheceu que, no tocante à alegação de necessidade de fixar a multa compensatória em 0,5% (meio por cento), tendo sido reconhecida a preclusão quanto ao tema pelo tribunal local, não cabe a esta Corte o exame da questão por ausência de prequestionamento e por importar em indevida supressão de instância.

Além disso, a Súmula nº 568/STJ incidiu em virtude de a decisão proferida na origem estar em harmonia com a jurisprudência desta Corte de que a cláusula penal é devida pela resolução contratual em razão de inadimplemento, tendo sido expressamente afastada a multa moratória por ser incompatível com a rescisão contratual.

Por fim, verifica-se dos autos que a sentença determinou o pagamento da multa moratória com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data prevista para a entrega do imóvel até a data da rescisão do contrato e, como visto, o tribunal estadual afastou a condenação de tal indenização, de modo que carece de interesse recursal a alegação de que a data da distribuição da ação deve ser considerada como o termo final da indenização.

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão atacada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.294.824 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0026169-5

Número de Origem:

00384573720168190002 202224514101 384573720168190002

Sessão Virtual de 19/09/2023 a 25/09/2023

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

OUTRO : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
NOME

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : FERNANDO DE OLIVEIRA DUTRA

ADVOGADOS : JOÃO QUINELATO DE QUEIROZ - RJ188831

LUIZA AZAMBUJA RODRIGUES - RJ190039

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

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA

OUTRO : INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
NOME

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL  
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915  
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455  
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920  
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094  
AGRAVADO : FERNANDO DE OLIVEIRA DUTRA  
ADVOGADOS : JOÃO QUINELATO DE QUEIROZ - RJ188831  
LUIZA AZAMBUJA RODRIGUES - RJ190039

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/09/2023 a 25 /09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de setembro de 2023