



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2579710 - SP (2024/0063971-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **R A E I S**
ADVOGADOS : **FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112**
 BERNARDO JOSE DRUMOND GONCALVES - MG104188
AGRAVADO : **C P S - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **PATRÍCIA MEDEIROS ARIAS - SP259885**
 FELIPE KERCHE DO AMARAL MARTIN - SP311463
 ANDRE LUIS PEREIRA - SP323675
INTERES. : **A E L**
INTERES. : **A G D E C L**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO PRELIMINAR. CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS N. 5 /STJ E 7/STJ.

1. O Tribunal de origem entendeu, à luz do acervo fático carreado nos autos, que houve efetivo descumprimento por parte da agravante de contrato preliminar entabulado, de modo que o desrespeito às suas disposições legitimava a cobrança da multa contratual.

2. "O contrato preliminar é contrato, fonte de relação jurídica obrigacional, cuja violação desencadeia responsabilidade pelo inadimplemento" (REsp n. 2.042.706/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 13/9/2024), de modo que a cobrança de multa pelo seu descumprimento não se revela ilegítima.

3. A reversão da conclusão a que chegaram as instâncias ordinárias quanto ao caráter de contrato preliminar do memorando e sua aptidão para viabilizar a cobrança da multa pelo descumprimento demandaria reexame do acervo fático-contratual, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de agosto de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2579710 - SP (2024/0063971-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **R A E I S**
ADVOGADOS : **FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112**
 BERNARDO JOSE DRUMOND GONCALVES - MG104188
AGRAVADO : **C P S - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **PATRÍCIA MEDEIROS ARIAS - SP259885**
 FELIPE KERCHE DO AMARAL MARTIN - SP311463
 ANDRE LUIS PEREIRA - SP323675
INTERES. : **A E L**
INTERES. : **A G D E C L**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO PRELIMINAR. CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS N. 5/STJ E 7/STJ.

1. O Tribunal de origem entendeu, à luz do acervo fático carreado nos autos, que houve efetivo descumprimento por parte da agravante de contrato preliminar entabulado, de modo que o desrespeito às suas disposições legitimava a cobrança da multa contratual.

2. "O contrato preliminar é contrato, fonte de relação jurídica obrigacional, cuja violação desencadeia responsabilidade pelo inadimplemento" (REsp n. 2.042.706/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 13/9/2024), de modo que a cobrança de multa pelo seu descumprimento não se revela ilegítima.

3. A reversão da conclusão a que chegaram as instâncias ordinárias quanto ao caráter de contrato preliminar do memorando e sua aptidão para viabilizar a cobrança da multa pelo descumprimento demandaria reexame do acervo fático-contratual, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por R. A. E. I. S. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial nos termos da seguinte ementa (fls. 1.190-1.194):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO PRELIMINAR.

REQUISITOS. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 952):

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação principal intentada por empresa que busca a declaração de rescisão de contrato preliminar estabelecido com a ré e sua condenação ao pagamento de multa contratual, danos materiais e morais. Reconvenção intentada pela empresa ré que, por sua vez, busca o ressarcimento decorrente do custo de benefícios que ela teria oferecido à autora, no intuito de concretizar o negócio. Recursos interpostos por ambas as partes em face de sentença de parcial procedência, que rescindiu o instrumento pré-contratual firmado pelas partes e condenou a ré ao pagamento de multa no valor de R\$ 5.660.000,00, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora desde a citação. Documento denominado memorando que possui natureza de contrato preliminar, obrigando as partes. Inadimplemento do contrato preliminar caracterizado. Multa contratual devida. Impossibilidade de cumulação entre a multa compensatória e os danos materiais. Danos materiais, ademais, estimados de forma unilateral e sem comprovação nos autos. Pedido reconvenicional que não possui esteio em contrato. As circunstâncias fáticas demonstram que os benefícios foram concedidos por liberalidade, no intuito de convencer a autora a fechar o negócio, não a obrigando à contraprestação. Necessidade de moderar o valor dos honorários, evitando-se o arbitramento de importância exorbitante e incompatível com o trabalho efetivamente empenhado na causa. Possibilidade de moderação, excepcional, reconhecida em precedente do STJ e julgados deste Tribunal. Honorários advocatícios reduzidos para 6,0% sobre o valor da condenação na ação principal, e 6,0% sobre o valor da causa na reconvenção, já computado o trabalho adicional da fase recursal. Sentença reformada, apenas para reduzir a condenação ao pagamento de honorários advocatícios. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO, NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DA AUTORA." (v.32356).

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 982-986).

Em razão de juízo de conformidade com o Tema n. 1.076/STJ, houve novo julgamento da apelação quanto à questão dos honorários. Transcrevo a ementa do julgado (fl. 1109):

"APELAÇÃO CÍVEL. REAPRECIAÇÃO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. TEMA 1076 DO

STJ. ADEQUAÇÃO AO ENTENDIMENTO DO STJ. Acórdão anteriormente proferido por esta Câmara que deu parcial provimento ao recurso da ré e negou provimento ao recurso adesivo da autora. Provimento parcial do apelo apenas para reduzir o valor dos honorários arbitrados pela sentença, de 15% para 6,0% sobre o valor da condenação na ação principal, e de 15% para 6,0% sobre o valor da causa na reconvenção. Entendimento que não está em consonância com o Tema 1076 do STJ. Obrigatória a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC, calculados sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido, ou do valor atualizado da causa. Caso concreto em que os honorários advocatícios sucumbenciais são arbitrados em 10,5% sobre o valor da condenação na ação principal e 10,5% sobre o valor da causa na reconvenção. Justifica-se a redução do percentual, para evitar uma fixação excessiva, não obstante o trabalho realizado. Percentual agora adotado que se adequa ao entendimento do STJ e remunera, de forma satisfatória, os Advogados que atuaram no feito. REAPRECIÇÃO DA QUESTÃO. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO PARA DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DE APELAÇÃO DA RÉ, EM MENOR EXTENSÃO, NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DA AUTORA." (v. 41515).

Novos declaratórios rejeitados (fls. 1.136-1.140).

Nas razões do recurso interno, a agravante aduz a inaplicabilidade das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, oportunidade em que reitera que sua pretensão se restringe à questão de direito relativa à afronta aos arts. 462 e 463 do CC.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 1.206-1.213).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem entendeu, à luz do acervo fático carreado nos autos, que houve efetivo descumprimento por parte da agravante de contrato preliminar entabulado, de modo que o desrespeito às suas disposições legitimava a cobrança da multa contratual. Vejamos:

Trata-se de ação que discute relação negocial estabelecida entre CP S/A e RAEI S/A, visando a aquisição pela primeira empresa de cota de patrocínio exclusivo, no segmento cervejeiro, para exploração em arena de espetáculos pertencente à segunda empresa.

As partes formalizaram um documento escrito denominado "*Memorando de Entendimentos*" ("*Memo*") (fls. 71/81),

com o objetivo descrito de definir condições comerciais detalhadas para aquisição da cota e as contrapartidas. O "memo" se destinava a definir as condições necessárias para estipulação do contrato definitivo, que permitiria à empresa autora explorar com exclusividade o segmento cervejeiro e divulgar sua marca como fornecedora oficial do futuro estádio, que seria inaugurado em 19.11.2014. O valor do patrocínio, nos termos do memorando, custaria R\$ 2.830.000,00 anuais.

Contudo, no entender da autora, a empresa responsável pelo futuro estádio descumpriu o disposto no memorando, que tem força de contrato preliminar. Assim, compreende que faz jus a uma indenização pelo danos materiais sofridos, multa contratualmente prevista e indenização por danos morais.

[...]

A ré sustenta em recurso que a sentença está equivocada em relação ao enquadramento do memorando como um contrato preliminar, quando na realidade se trata de um documento elaborado em fase de negociações preliminares, e que não possui condições de se converter em contrato definitivo.

A tese não possui respaldo em simples leitura dos termos do instrumento em questão.

Com efeito, se o instrumento não tinha qualquer força de criar obrigações para o caso de fracasso do negócio, isto deveria ter constado expressamente em seus termos, o que não ocorreu.

Pelo contrário. O instrumento descreve expressamente que obriga as partes a buscar efetivo entendimento sobre as condições mais específicas a serem definidas e a assinatura dos instrumentos definitivos, sob pena de indenização à parte prejudicada e penalidade pecuniária no valor de duas vezes o importe anual de aquisição da cota de patrocínio (cláusula VI fls. 81).

O documento define garantias, registra declarações das partes, condições gerais do negócio e prazo para elaboração dos instrumentos definitivos. De se observar também que o memorando já registrava a vinculação das partes a elaboração de uma cláusula de "blackout" que viria a ser objeto de futura divergência que não poderia exceder 20% dos eventos abertos ao público.

Em verdade, o documento em questão trazia as condições gerais do negócio que as partes viriam a celebrar em definitivo, contendo os elementos principais que elas já haviam considerado como consensuais. Tratando-se de um negócio jurídico complexo, faltavam tratativas mais detalhadas sobre elementos mais específicos sobre o funcionamento do contrato de aquisição da cota de patrocínio.

O argumento da recorrente, portanto, contradiz as próprias cláusulas contidas no memorando. Afinal, se prevalecer a sua tese, a afirmação de que o memorando é vinculativo e a previsão de multa tornam-se previsões absolutamente inúteis, o que não faz sentido.

Por isso, a natureza do memorando não pode ser outra que não a de um contrato preliminar, com os mesmos requisitos essenciais do futuro negócio a ser celebrado. Suas

disposições obrigam as partes, e qualquer alteração de intenções deveria ser formalizada ou restar plenamente configurada a partir de outros elementos de prova.

Porém, examinando as mensagens constantes dos autos, verifica-se que a ré não comunicou com transparência eventual arrependimento ou intenção de alterar os elementos básicos definidos no memorando. Alterou unilateralmente o contrato para excluir a cláusula que a incomodava, e diante do protesto da autora, postergou uma resposta franca, dando a entender que o negócio teria continuidade em seus regulares termos. Aguardou o escoamento do prazo para assinar os contratos definitivos e, unilateralmente, considerou o negócio desfeito.

Não lhe socorre o argumento de que o memorando perdeu efeito. O descumprimento do contrato preliminar é inequívoco, não tendo atuado a ré segundo a boa-fé objetiva.

A sentença, nesse quesito, registra fundamentos que são irretocáveis:

"Por sua vez, o contrato preliminar não continha termo final, e sim foi declarado válido até que assinado o contrato definitivo como decorre de sua cláusula VI, sendo que o prazo para a assinatura do instrumento definitivo foi fixado até a data do primeiro evento aberto realizado no parque, o que efetivamente ocorreu em 19/11/2014, sem que o contrato final fosse firmado. Deste modo, não há falar-se em extinção do pré-contrato por conta da inauguração do parque. O contrato definitivo, por sua vez, em consonância com o preliminar, teria prazo de vigência iniciado a partir da inauguração do parque, o que incontroversamente ocorreu sem que ele fosse assinado. Há que se definir, diante desse quadro, a quem cabe a responsabilidade pela não assinatura do instrumento definitivo de contrato. A esse respeito, os e-mails trocados pelas partes indicam que a requerida foi notificada pela autora desde 24/7/2014 para envio dos contrato definitivo(fl.08), recebendo resposta negativa (fl.09) e que novamente foi cobrada pelo envio da minuta em 4/8/2014(fl.10), 13/8/2014, também recebendo resposta negativa(fl.12), novamente em 15/10, com a mesma negativa(fl.13/14) e finalmente em 04/11/2014, também sem êxito(fl.14/15), pois nesta data a minuta enviada pela ré foi incompleta. Embora a prova oral produzida apenas pela ré, faça menção à necessidade de estabelecimento de regras sobre a cláusula de black out, os e mails acima citados indicam a cobrança, pela autora, de definição dos termos do contrato definitivo, nada comprovando qualquer óbice criado por ela a esse respeito. Deste modo, não há como negar-se a culpa da ré, pela não celebração do contrato definitivo de patrocínio entre as partes."

A multa contratual, desta feita, é devida, não comportando a sentença qualquer alteração em tal ponto.

De início, relevante destacar que "O contrato preliminar é contrato, fonte de relação jurídica obrigacional, cuja violação desencadeia responsabilidade pelo inadimplemento" (REsp n. 2.042.706/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira

Turma, DJe de 13/9/2024), de modo que a cobrança da multa entabulada não se revela ilegítima.

Por seu turno, a reversão da conclusão a que chegaram as instâncias ordinárias quanto ao caráter de contrato preliminar do memorando e sua aptidão para viabilizar a cobrança da multa pelo descumprimento demandaria reexame do acervo fático-contratual, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DE CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMPLEMENTAÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. TERMO 'A QUO'. DATA DA CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA SOBRE O TEMA. CONTAGEM DA PRESCRIÇÃO A PARTIR DA DATA DA ESCRITURA. DESCABIMENTO. ALEGAÇÃO DE "OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA COMPLEXA" A JUSTIFICAR A EXIGIBILIDADE DA COMISSÃO SOMENTE APÓS A ESCRITURA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. REVISÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO QUE TANGE À FORMA DE PAGAMENTO. IRRELEVÂNCIA PARA A FIXAÇÃO DO TERMO 'A QUO' DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DISTINÇÃO ENTRE A OBRIGAÇÃO DE RESULTADO ASSUMIDA PELO CORRETOR E A RESPONSABILIDADE CIVIL DESTA NA FASE PÓS-CONTRATUAL.

[...]

7. Inviabilidade de se conhecer da alegação de que a hipótese dos autos seria uma "operação imobiliária complexa", a justificar a exigibilidade da comissão de corretagem (e a fluência da prescrição) somente a partir da lavratura da escritura, pois o Tribunal de origem, soberano na apreciação das circunstâncias fático-contratuais da demanda, entendeu que se tratava de uma intermediação típica, consumada com o contrato preliminar, a despeito de supervenientes alterações na forma de pagamento. Aplicação do óbice das Súmulas 5 e 7/STJ quanto a esse ponto.

[...]

(REsp n. 1.817.425/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 16/8/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO DE INTENÇÕES. CONTRATO PRELIMINAR. CARÁTER VINCULANTE. VALIDADE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO

INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem declarou que o termo de intenções celebrado entre as partes possui natureza de contrato preliminar, apto a vincular as partes às cláusulas pactuadas. A revisão desse entendimento demandaria o reexame das cláusulas do pré-contrato e das demais provas dos autos, atraindo o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno provido para, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 798.424/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 12/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PERMUTA. IMÓVEIS. **CONTRATO PRELIMINAR. VALIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.**

[...]

2. Na hipótese, o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas constantes dos autos, concluiu pela validade e eficácia do contrato firmado entre as partes. Rever tais fundamentos atrai os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.595.454/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 31/8/2020.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.579.710 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0063971-4

Número de Origem:
10113621720168260100

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R A E I S

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
BERNARDO JOSE DRUMOND GONCALVES - MG104188

AGRAVADO : C P S - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : PATRÍCIA MEDEIROS ARIAS - SP259885
FELIPE KERCHE DO AMARAL MARTIN - SP311463
ANDRE LUIS PEREIRA - SP323675

INTERES. : A E L

INTERES. : A G DE C L

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - ESPÉCIES DE SOCIEDADES

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R A E I S

ADVOGADOS : FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112

BERNARDO JOSE DRUMOND GONCALVES - MG104188

AGRAVADO : C P S - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : PATRÍCIA MEDEIROS ARIAS - SP259885

FELIPE KERCHE DO AMARAL MARTIN - SP311463

ANDRE LUIS PEREIRA - SP323675

INTERES. : A E L

INTERES. : A G DE C L

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2025