



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247574 - SC(2025/0475118-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ALDA FAVORINA CARVALHO PEDROSO
RECORRENTE : MELCHIOR & PEDROSO COMERCIO DE VEICULOS LTDA
RECORRENTE : MELCHIOR ARIOSTO MACHADO DA COSTA
ADVOGADO : MICHEL PEDROSO DA COSTA - SC39359
RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO COELHO
RECORRIDO : ZILMA DE SOUZA COELHO
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA GONÇALVES DE OLIVEIRA - SC008534
JULIANO HENRIQUE DE SOUZA - SC025916
ELIZETE FLORENCIA DOS SANTOS - SC020775
TERC INTER : THIAGO DA ROSA ESPINDOLA
TERC INTER : MARILENE KUHNEN PETERMANN ESPINDOLA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. REDUÇÃO EQUITATIVA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ART. 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA N. 7/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que, em apelação cível em ação de cobrança decorrente de contrato de locação de imóvel comercial, manteve sentença de parcial procedência que condenou as rés ao pagamento de IPTU e multa contratual por rescisão antecipada, bem como rejeitou pedido de compensação de valores relativos a bem deixado no imóvel.
2. O Tribunal de origem entendeu, em síntese, que: (i) a cláusula penal de 30% incidentes sobre os aluguéis remanescentes é válida, proporcional e não comporta redução com base no art. 413 do Código Civil, por já incidir somente sobre o período remanescente; e (ii) o pedido de compensação, fundado em suposto enriquecimento sem causa quanto ao aparelho de ar-condicionado, é inviável em sede de contestação, por inadequação da via eleita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido 1) violou o art. 413 do Código Civil ao afastar a redução equitativa da cláusula penal estipulada em contrato de locação comercial rescindido antecipadamente, limitando-se a considerar a

proporcionalidade matemática da multa (30% sobre os aluguéis vincendos), sem análise da equidade e das circunstâncias concretas, notadamente o adimplemento de 22 dos 30 meses contratados e a imediata relocação do imóvel e 2) se, à luz do art. 884 do Código Civil, é possível, em recurso especial, o reconhecimento de direito à compensação de valores em favor da parte recorrente, em razão de alegado enriquecimento sem causa decorrente de aparelho de ar-condicionado deixado no imóvel locado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal de origem, ao afastar a incidência do art. 413 do Código Civil sob o fundamento de que a multa já teria sido calculada apenas sobre o período remanescente do contrato, limitou-se a uma interpretação estritamente matemática da cláusula penal, em descompasso com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece ser a redução da cláusula penal poder-dever do juiz e exige análise de equidade, não restrita à proporcionalidade aritmética.

5. A redução equitativa prevista no art. 413 do Código Civil constitui norma de ordem pública e impõe ao julgador avaliar, no caso concreto, a razoabilidade da penalidade contratual à luz de elementos como o cumprimento parcial da obrigação, a utilidade do adimplemento para o credor, o grau de culpa do devedor, sua situação financeira, bem como a natureza e a finalidade do negócio, não se exaurindo em simples operação de cálculo sobre o saldo remanescente.

6. No caso concreto, o acórdão reconheceu que os recorrentes cumpriram 22 dos 30 meses do contrato de locação e que o imóvel foi imediatamente relocado, circunstâncias fáticas relevantes que deveriam integrar o juízo de equidade acerca da razoabilidade da cláusula penal, mas que foram desprezadas em favor de aplicação mecânica da cláusula contratual, o que caracteriza violação do art. 413 do Código Civil.

7. A definição, diretamente por esta Corte, de novo patamar para a cláusula penal demandaria reexame do acervo fático-probatório, a fim de aquilatar concretamente a extensão do inadimplemento, a intensidade da culpa, a efetiva utilidade econômica do período adimplido e a repercussão da imediata relocação do imóvel, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ, impondo-se a cassação do acórdão nesse ponto e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento da apelação sob a ótica da equidade.

8. Quanto à alegada violação do art. 884 do Código Civil, relativa ao pedido de compensação de valores por suposto enriquecimento sem causa em razão de aparelho de ar-condicionado deixado no imóvel, a análise da pretensão exigiria incursão aprofundada sobre fatos, tais como a efetiva propriedade do bem, as circunstâncias de sua permanência no imóvel, a ocorrência de furto, eventual dever de guarda do locador e possível indenização securitária, o que extrapola os limites do recurso especial e atrai a incidência da Súmula 7/STJ, inviabilizando o conhecimento da matéria.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para cassar o acórdão recorrido no ponto em que manteve a cláusula penal no patamar de 30%, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que proceda a novo julgamento da apelação, reapreciando a multa contratual à luz do art. 413 do Código Civil e dos critérios de equidade aplicáveis ao caso concreto.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247574 - SC(2025/0475118-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ALDA FAVORINA CARVALHO PEDROSO
RECORRENTE : MELCHIOR & PEDROSO COMERCIO DE VEICULOS LTDA
RECORRENTE : MELCHIOR ARIOSTO MACHADO DA COSTA
ADVOGADO : MICHEL PEDROSO DA COSTA - SC39359
RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO COELHO
RECORRIDO : ZILMA DE SOUZA COELHO
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA GONÇALVES DE OLIVEIRA - SC008534B
JULIANO HENRIQUE DE SOUZA - SC025916
ELIZETE FLORENCIA DOS SANTOS - SC020775
TERC INTER : THIAGO DA ROSA ESPINDOLA
TERC INTER : MARILENE KUHNEN PETERMANN ESPINDOLA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. REDUÇÃO EQUITATIVA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ART. 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA N. 7/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que, em apelação cível em ação de cobrança decorrente de contrato de locação de imóvel comercial, manteve sentença de parcial procedência que condenou as rés ao pagamento de IPTU e multa contratual por rescisão antecipada, bem como rejeitou pedido de compensação de valores relativos a bem deixado no imóvel.

2. O Tribunal de origem entendeu, em síntese, que: (i) a cláusula penal de 30% incidentes sobre os aluguéis remanescentes é válida, proporcional e não comporta redução com base no art. 413 do Código Civil, por já incidir somente sobre o período remanescente; e (ii) o pedido de compensação, fundado em suposto enriquecimento sem causa quanto ao aparelho de ar-condicionado, é inviável em sede de contestação, por inadequação da via eleita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido 1) violou o art. 413 do Código Civil ao afastar a redução equitativa da cláusula penal estipulada em contrato de locação comercial rescindido antecipadamente, limitando-se a considerar a proporcionalidade matemática da multa (30% sobre os aluguéis vincendos), sem análise da equidade e das circunstâncias concretas, notadamente o adimplemento de 22 dos 30 meses contratados e a imediata relocação do imóvel e 2) se, à luz do art. 884 do Código Civil, é possível, em recurso especial, o reconhecimento de direito à compensação de valores em favor da parte recorrente, em razão de alegado enriquecimento sem causa decorrente de aparelho de ar-condicionado deixado no imóvel locado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal de origem, ao afastar a incidência do art. 413 do Código Civil sob o fundamento de que a multa já teria sido calculada apenas sobre o período remanescente do contrato, limitou-se a uma interpretação estritamente matemática da cláusula penal, em descompasso com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece ser a redução da cláusula penal poder-dever do juiz e exige análise de equidade, não restrita à proporcionalidade aritmética.

5. A redução equitativa prevista no art. 413 do Código Civil constitui norma de ordem pública e impõe ao julgador avaliar, no caso concreto, a razoabilidade da penalidade contratual à luz de elementos como o cumprimento parcial da obrigação, a utilidade do adimplemento para o credor, o grau de culpa do devedor, sua situação financeira, bem como a natureza e a finalidade do negócio, não se exaurindo em simples operação de cálculo sobre o saldo remanescente.

6. No caso concreto, o acórdão reconheceu que os recorrentes cumpriram 22 dos 30 meses do contrato de locação e que o imóvel foi imediatamente relocado, circunstâncias fáticas relevantes que deveriam integrar o juízo de equidade acerca da razoabilidade da cláusula penal, mas que foram desprezadas em favor de aplicação mecânica da cláusula contratual, o que caracteriza violação do art. 413 do Código Civil.

7. A definição, diretamente por esta Corte, de novo patamar para a cláusula penal demandaria reexame do acervo fático-probatório, a fim de aquilatar concretamente a extensão do inadimplemento, a intensidade da culpa, a efetiva utilidade econômica do período adimplido e a repercussão da imediata relocação do imóvel, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ, impondo-se a cassação do acórdão nesse ponto e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento da apelação sob a ótica da equidade.

8. Quanto à alegada violação do art. 884 do Código Civil, relativa ao pedido de compensação de valores por suposto enriquecimento sem causa em razão de aparelho de ar-condicionado deixado no imóvel, a análise da pretensão exigiria incursão aprofundada sobre fatos, tais como a efetiva propriedade do bem, as circunstâncias de sua permanência no imóvel, a ocorrência de furto, eventual dever de guarda do locador e possível indenização securitária, o que extrapola os limites do recurso especial e atrai a incidência da Súmula 7/STJ, inviabilizando o conhecimento da matéria.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para cassar o acórdão recorrido no ponto em que manteve a cláusula penal no patamar de 30%, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que proceda a novo julgamento da apelação, reapreciando a multa contratual à luz do art. 413 do Código Civil e dos critérios de equidade aplicáveis ao caso concreto.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ALDA FAVORINA CARVALHO PEDROSO e MELCHIOR & PEDROSO COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fls. 519-520):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DAS PARTES RÉS.

I. CASO EM EXAME: Ação de cobrança ajuizada pelos locadores em face da locatária e fiadores, visando ao ressarcimento de encargos locatícios inadimplidos e multa contratual por rescisão antecipada. Sentença de parcial procedência, com condenação das rés ao pagamento de IPTU e multa contratual. Apelação interposta pelas rés.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO: (i) Concessão de gratuidade da justiça à empresa apelante; (ii) Legalidade e proporcionalidade da cláusula penal estipulada no contrato de locação; (iii) Possibilidade de compensação por bem deixado no imóvel após a desocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR: (i) Demonstradas a extinção da empresa apelante e a ausência de rendimentos, é cabível a concessão da gratuidade da justiça com efeitos *ex nunc*; (ii) Em regra, é desnecessária a redução, com base no art. 413 do CC, da cláusula penal prevista contra o término antecipado do contrato de locação que tem por base a soma dos aluguéis dos meses remanescentes, mesmo que o locatário não seja inadimplente; (iii) Por inadequação da

via eleita, não cabe a análise de pedido formulado pelo locatário em contestação para que se reconheça a possibilidade de compensação entre o montante por si devido e suposto direito que teria em relação a bem deixado no imóvel.

IV. DISPOSITIVO: Recurso das partes rés desprovido. Fixação de honorários recursais em 5% sobre o valor da condenação, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade da justiça concedida às apelantes.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 528-531).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 413 e 884 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido negou vigência ao art. 413 do Código Civil ao manter a multa contratual no patamar de 30% com base em critério puramente matemático, desconsiderando o cumprimento substancial do contrato (22 de 30 meses) e a imediata relocação do imóvel, o que demonstraria a excessividade da penalidade e imporia a sua redução equitativa. Alega, ainda, ofensa ao art. 884 do mesmo diploma legal e defende a possibilidade de compensação de valores referentes a um aparelho de ar-condicionado deixado no imóvel, a fim de evitar o enriquecimento sem causa dos recorridos.

Contrarrazões apresentadas às fls. 552-566.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 567-569).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

A controvérsia central do presente recurso especial reside em duas questões principais: a primeira, referente à correta aplicação do art. 413 do Código Civil para a redução de cláusula penal em contrato de locação comercial rescindido antecipadamente; e a segunda, relativa ao conhecimento do pleito de compensação de valores com base na alegação de enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil.

No que tange à multa contratual, o Tribunal de origem entendeu pela manutenção da penalidade de 30% sobre os aluguéis vincendos, com base nos seguintes fundamentos (fl. 517):

1.1 Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

2. No mérito, o recurso não deve ser provido.

Digo isso porque, em análise dos autos, ficou demonstrado que as apeladas desocuparam o imóvel por si locado antes do termo final da locação, justificando a incidência da cláusula penal prevista equivalente a 30% sobre o total dos aluguéis dos meses faltantes para o fim da locação.

Na verdade, a Magistrada sentenciante, Dra. Sônia Eunice Odwazny, analisou detidamente os fatos apresentados durante o deslinde processual, aplicando à controvérsia a solução prevista pelo Direito, motivo pelo qual acolho os bem lançados fundamentos da sentença como razão de meu convencimento:

c) Da multa rescisória

É incontroverso nos autos que as partes firmaram contrato de locação de imóvel comercial 05.8.2016, pelo prazo de 30 (trinta) meses, que finalizaria em 28.2.2019, cujo valor inicial da locação era R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) (1.10).

Em que pese a juntada de termo de distrato apócrifo (129.11) incontestado que a parte ré informou desinteresse na continuação relação locatícia, com a entrega das chaves em 21.6.2018.

A cláusula décima sexta do contrato de locação dispõe que:

"CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Resta convencionado que a desocupação do imóvel antes do término do contrato, mesmo na hipótese de ação de despejo por infração contratual, importará no pagamento de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do aluguel relativo ao período remanescente, quando o contrato for por prazo determinado, e, no caso de passar para prazo indeterminado o locatário poderá se isentar do pagamento da multa, mediante comunicação por escrito ao locador com antecedência de 30 (trinta) dias, sob pena de multa correspondente à 1 (um) mês de aluguel vigente."

A parte autora promoveu, inicialmente, a cobrança extrajudicial do valor de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais) a título de multa rescisória, já descontados os valores pagos pelos locatários em 14.8.2018, 13.09.2018 e 07.11.2018 (1.14).

Ao responder à notificação, a parte ré contestou os valores cobrados a título de taxa de lixo, bem como pugnou pelo abatimento do valor referente ao aparelho de ar-condicionado furtado após a entrega das chaves (1.15), sem insurgência sobre a multa rescisória cobrada.

Vejo, portanto, que a cobrança da multa rescisória encontra amparo na cláusula décima sexta do instrumento contratual firmado entre as partes, que prevê a aplicação de multa compensatória equivalente a 30% dos aluguéis vincendos.

A multa compensatória, fixada em 30% (trinta por cento) dos aluguéis vincendos não ultrapassa o valor da obrigação principal, cujo montante perfaz a quantia de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) - R\$ 5.500,00 x 30 (trinta) meses -, não havendo, por isso, que se falar em abusividade ou desproporcionalidade da penalidade.

(...)

Não vislumbro, no caso, excessividade no percentual da multa fixada pelos contratantes, notadamente porque o art. 412 do Código Civil estabelece que "o

valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal" o que foi devidamente observado no caso em questão.

Não obstante, a possibilidade de mitigação da cláusula penal prevista no art. 413 do Código Civil não se aplica ao caso, uma vez que a multa já foi calculada observando o cumprimento parcial obrigação principal ao ser aplicada apenas sobre o saldo remanescente dos aluguéis.

Por fim, ante a inexistência de fixação desproporcional, respeitando-se os princípios da autonomia da vontade, consistente na liberdade das partes de estipular livremente a disciplina de seus interesses e pacta sunt servanda, a pretensão de cobrança da multa compensatória merece colhida.

Necessário destacar que, ao locar o imóvel, os locatários consentiram expressamente com a multa de 30% "do aluguel relativo ao período remanescente" (evento 1, CONTR10, origem). Logo, sabiam que, ao desocupá-lo antes do fim do prazo de locação, precisariam arcar com esse encargo. O fato de terem pago os aluguéis até essa data não permite, até por falta de lógica, reduzir a cláusula penal.

Ao prever a possibilidade de minoração da pena convencional diante de obrigação parcialmente cumprida, o art. 413 do CC tem como parâmetro, certamente, situações em que ela tem como base o valor total do contrato, o que não acontece no caso ora em análise, já que a penalidade incidirá apenas sobre parcelas faltantes.

Aliás, não se pode olvidar que as apelantes, além de desocuparem o imóvel antes do prazo previsto para o término da relação contratual, ainda deixaram de quitar obrigações acessórias, a exemplo de despesas com impostos e com o conserto do imóvel pós-locação.

Ademais, a previsão é bastante adequada, pois a intenção é fazer com que a avença seja devidamente cumprida até o termo final ajustado. Diante dessa característica e considerando "a natureza e a finalidade do negócio", não verifico absolutamente nenhuma excessividade na cláusula penal que totaliza R\$ 7.800,00, considerando-se um aluguel mensal de R\$ 5.500,00.

A sentença, portanto, deve ser mantida.

Entretanto, o acórdão recorrido, ao afastar a incidência do art. 413 do Código Civil, sob o argumento de que a multa já foi calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato, adota uma interpretação estritamente matemática do dispositivo, o que contraria a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

É assente nesta Corte de Justiça que a redução da cláusula penal é um poder-dever do juiz, e a análise da equidade transcende a mera proporcionalidade matemática. A esse respeito, colacionam-se os seguintes precedentes:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO. CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE MATEMÁTICA. INSUFICIÊNCIA. EQUIDADE CONTEXTUAL. NECESSIDADE DE SOPESAR A UTILIDADE DO ADIMPLEMENTO E O GRAU DE CULPA.

1. O art. 413 do CC admite a redução da cláusula penal disposta em contrato quando a obrigação principal tiver sido cumprida parcialmente ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.

2. Entretanto, não há uma equivalência matemática entre a extensão do inadimplemento e a redução equitativa da penalidade, cabendo ao Magistrado sopesar o grau de culpa do devedor, a sua situação financeira, o montante adimplido, a utilidade do adimplemento parcial da obrigação para o credor, entre outros pressupostos a serem analisados concretamente.

3. Recurso especial provido em parte para determinar o retorno dos autos à origem.

(REsp n. 1.890.407/PR, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 23/2/2024.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA PENAL. DISPOSIÇÃO DE ORDEM PÚBLICA. REDUÇÃO JUDICIAL. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE.

1. A redução da cláusula penal é norma de ordem pública, podendo ser realizada de ofício pelo magistrado. 2. A equidade imposta pelo Código Civil de 2002 substituiu a proporcionalidade matemática do código anterior, exigindo do juiz a avaliação da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

3. O reexame da abusividade da multa, quando baseada em critérios jurídicos equivocados na origem, autoriza a intervenção desta Corte.

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.479.839/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 08/11/2016, DJe de 17/11/2016).

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. ART. 413 DO CC/02. CUMPRIMENTO PARCIAL.

1. O artigo 413 do Código Civil de 2002, além de instituir o dever do juiz de redução da cláusula penal quando cabível, substituiu o critério da proporcionalidade matemática (previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916) pela equidade.

2. Desse modo, caberá ao juiz, nas hipóteses de incidência da citada norma jurídica, proceder à redução da cláusula penal, atentando-se ao princípio da equivalência material entre os contratantes e à utilidade da prestação remanescente.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.353.927/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/5/2018, DJe de 11/6/2018.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO PARCIAL DO ACORDO. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CC. REDUÇÃO EQUITATIVA, ANTE O ADIMPLEMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO DISSONANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A norma do art. 413 do Código Civil impõe ao juiz determinar a redução proporcional da cláusula penal, na hipótese de cumprimento parcial da obrigação.

2. Entretanto, não há uma equivalência matemática entre a extensão do inadimplemento e a redução equitativa da penalidade, cabendo ao Magistrado sopesar o grau de culpa do devedor e a utilidade do adimplemento para o credor.

3. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial e determinar o retorno à origem para novo julgamento fático.

(AgInt no AREsp n. 1.146.231/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

Com efeito, a redução equitativa prevista no artigo art. 413 do CC/02 não se exaure em um simples cálculo aritmético, mas impõe ao julgador um dever, de natureza de ordem pública, de analisar o contexto da relação contratual para aferir a razoabilidade da penalidade, mesmo que ela incida apenas sobre o período não cumprido.

A análise deve sopesar a utilidade que o cumprimento parcial da obrigação teve para o credor, o grau de culpa do devedor, a sua situação financeira e, especialmente, se o montante da penalidade se mostra manifestamente excessivo diante da natureza e da finalidade do negócio.

No caso dos autos, os recorrentes cumpriram 22 dos 30 meses do contrato de locação, e o imóvel foi imediatamente relocado pelos recorridos, circunstâncias fáticas delineadas no acórdão que são relevantes e que deveriam ter sido consideradas no juízo de equidade, mas que foram ignoradas em prol de uma aplicação mecânica da cláusula contratual.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao se abster de realizar a análise contextual da razoabilidade da multa, incorreu em violação do art. 413 do Código Civil. Contudo, a fixação de um novo percentual para a cláusula penal por esta Corte Superior demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. A providência cabível, portanto, é a cassação do acórdão neste ponto, com a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que proceda a novo julgamento da apelação, reapreciando a questão da multa sob a ótica da equidade e das circunstâncias concretas do caso.

No que tange à pretensão de compensação de valores relativos a um aparelho de ar-condicionado que teria sido deixado no imóvel locado, a parte recorrente alega violação do art. 884 do Código Civil, que veda o enriquecimento sem causa.

A análise de tal pleito, contudo, é inviável em recurso especial.

O Tribunal de origem afastou a pretensão por inadequação da via eleita, mas, para além da questão processual, a própria análise de mérito da controvérsia demandaria uma incursão aprofundada no conjunto fático-probatório dos autos.

De fato, seria necessário perquirir sobre a prova da propriedade do bem, as circunstâncias em que foi deixado no imóvel, se foi de fato furtado, se o locador possuía o dever de guarda e, ainda, se houve cobertura e pagamento de indenização por parte de alguma seguradora.

Toda essa investigação sobre os fatos que circundam o alegado enriquecimento sem causa ultrapassa os limites do recurso especial, cuja função é a de uniformizar a interpretação da lei federal, e não a de revolver fatos e provas.

A incidência da Súmula n. 7/STJ, neste ponto, é inafastável.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento para cassar o acórdão recorrido no ponto em que manteve a cláusula penal no patamar de 30%, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que proceda a novo julgamento da apelação, reapreciando a multa contratual à luz do art. 413 do Código Civil e dos critérios de equidade aplicáveis ao caso concreto.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.247.574 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0475118-2

Número de Origem:
50042213620198240064

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALDA FAVORINA CARVALHO PEDROSO

RECORRENTE : MELCHIOR & PEDROSO COMERCIO DE VEICULOS LTDA

RECORRENTE : MELCHIOR ARIOSTO MACHADO DA COSTA

ADVOGADO : MICHEL PEDROSO DA COSTA - SC39359

RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO COELHO

RECORRIDO : ZILMA DE SOUZA COELHO

ADVOGADOS : JOÃO BATISTA GONÇALVES DE OLIVEIRA - SC008534

JULIANO HENRIQUE DE SOUZA - SC025916

ELIZETE FLORENCIA DOS SANTOS - SC020775

TERC INTER : THIAGO DA ROSA ESPINDOLA

TERC INTER : MARILENE KUHNEN PETERMANN ESPINDOLA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de abril de 2026