AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.953 - SE (2019/0062170-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	PONTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE SERGIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484 PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609
AGRAVADO	:	CARLOS ALBERTO VASCONCELOS - ESPÓLIO
REPR. POR	:	TEREZINHA DE JESUS BARBOZA VASCONCELOS - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	RUY ELOY GUIMARÃES - ES002696

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 513, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PREVISTO CONTRATUALMENTE. PERÍODO ULTRAPASSADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. APELANTES/REQUERIDAS QUE NÃO SE DESVENCILHARAM DO ÔNUS DE PROVAR A EFETIVA ENTREGA DENTRO DO PRAZO PREVISTO NA AVENÇA. RISCO DO PRÓPRIO NEGÓCIO A SER SUPORTADO PELAS DEMANDADAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES. CABIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO PELAS APELANTES DE CLÁUSULA PENAL NO PATAMAR DE 20% SOBRE O VALOR TOTAL PAGO POR INCIDIR SOMENTE NA HIPÓTESE DA AUTORA TER DADO AZO A RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. CABIMENTO DE MULTA MORATÓRIA. PREVISÃO EXPRESSA DE PENA CONVENCIONAL. REDAÇÃO REALIZADA UNILATERALMENTE PELA DEMANDADA. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS PARA AS DEMANDADAS/RECORRENTES ART. 85, § 11 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram providos, sem alteração do resultado do julgamento. Adotou-se a seguinte ementa (fls. 528/531, e-STJ):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE RESCINDIU O CONTRATO; DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS VALORES ADIMPLIDOS, EM PARCELA ÚNICA E CONDENOU AS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE MULTA DE 10% DO VALOR DO CONTRATO, NOS MOLDES DA CLÁUSULA VINTE. APELAÇÃO. ACÓRDÃO nº 201819878, PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA ALTERAR O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E APLICAR O IGP-M. EMBARGOS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO AO PEDIDO DE REDUÇÃO EQUITATIVA DA MULTA CONTRATUAL. CONSTATAÇÃO DO VÍCIO INDICADO. NÃO ACOLHIMENTO DO PLEITO. CLÁUSULA CONTRATUAL CONFECCIONADA UNILATERALMENTE PELAS PRÓPRIAS EMBARGANTES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, MAS SEM ALTERAÇÃO DO RESULTADO DO JULGAMENTO.

Nas razões do recurso especial, os agravantes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação ao art. 413 do Código Civil.

Sustentam, em síntese, que o valor da multa contratual é excessivo, devendo ser reduzido equitativamente.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 581, e-STJ).

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 585/588, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568 desta Corte, dispõe que “relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema”.

O Tribunal de origem, com base nos fatos, nas provas produzidas e nas

cláusulas do contrato, condenou as requeridas ao pagamento da multa contratual no valor de 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote.

No julgamento dos embargos de declaração interpostos em face do acórdão, consignou-se a impossibilidade de redução do valor da multa, uma vez que o contrato assinado é de adesão, sendo inviável a alegação de onerosidade excessiva de cláusula que foi redigida pelos próprios recorrentes.

Transcrevo, a seguir, trechos do acórdão recorrido (fl. 518, e-STJ) e, após, trechos do acórdão resultado do julgamento dos embargos de declaração (fl. 530, e-STJ):

> A Cláusula Vinte do Pacto celebrado entre as partes não deixa dúvida sobre a previsão de multa moratória:
>
> > "CLÁUSULA VINTE – MULTA CONVENCIONAL Se outra penalidade mais especifica não for prevista nesta promessa, a infração de qualquer cláusula desta promessa sujeitará o infrator à multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação especifica ou, ainda, optar pela rescisão da promessa na forma acima disposta."
>
> Em que pese o contrato não disponha sobre pena específica para o atraso na entrega do empreendimento, a cláusula retrocitada é aplicável a ambas as partes do negócio jurídico, quando constatada a infração de qualquer cláusula pactuada.
>
> Portanto, verificado o descumprimento do prazo de entrega previsto na Cláusula Doze do Contrato e Cláusula B.3 e D.3.2 do quadro de resumo, plenamente cabível a condenação das Demandadas/Recorrentes ao pagamento da pena convencional equivalente a 10% do valor atualizado do imóvel.
>
> No caso concreto, o Magistrado a quo aplicou a cláusula penal moratória nos exatos termos previstos no contrato, o qual, destaco, é de adesão e suas cláusulas foram redigidas unilateralmente pelas Demandadas, não podendo as mesmas, nesse momento, argumentar a onerosidade excessiva da cláusula, cuja redação foi confeccionada por ela própria.
>
> (...)
>
> Desse modo, levando-se em consideração o fim da aludida pena convencional, a saber, punir a mora de qualquer das partes, bem

> como o fato de tratar-se de contrato de adesão redigido unilateralmente pelas Apelantes/Requeridas. entendo que deve ser mantido o valor da multa moratória.

A redução equitativa da multa, tal como pretendido pelos recorrentes, não se mostra possível na via do recurso especial, por ser indispensável, para tanto, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame da matéria fática, procedimentos vedado pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REVISIONAL - DECISÃO MONOCRÁTICA DA LAVRA DESTE SIGNATÁRIO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.
> 1. É pacífico o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça de que eventual ofensa ao artigo 557 do Código de Processo Civil de 1973 fica superada pelo julgamento colegiado do agravo regimental interposto contra a decisão singular do relator. Precedentes.
> 2. Para o acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir as afirmações contidas no decisum atacado, notadamente no sentido de que não há elementos probatórios mínimos capazes de caracterizar o vício da simulação, o que, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fática e interpretação das cláusulas contratuais, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.
> 3. Relativamente à excessividade do valor da multa contratual, não prospera a insurgência tendente à sua redução, porquanto seria necessária a reavaliação dos termos do contrato e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências inviáveis em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 692.104/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2017, DJe 21/11/2017)
>
> AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. VENCIMENTO. PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. SÚMULA 83/STJ. MULTA MORATÓRIA.

> ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. REDUÇÃO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.
> 1. "Embora juros contratuais em regra corram a partir da data da citação, no caso, contudo, de obrigação contratada como positiva e líquida, com vencimento certo, os juros moratórios correm a partir da data do vencimento da dívida" (EREsp 1250382/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/04/2014, DJe 08/04/2014).
> 2. A pretensão de redução da multa moratória prevista em contrato, por onerosidade excessiva, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
> 3. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no REsp 1417860/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe 5/5/2015)
>
> AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. PRODUÇÃO DE PROVAS. DESNECESSIDADE. LIVRE CONVICÇÃO DO MAGISTRADO. SÚMULA 7/STJ. MULTA CONTRATUAL PROPORCIONALIDADE. CONTEXTO PARA RESCISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
> 1. No presente caso, para se concluir pela não razoabilidade da multa compensatória fixada seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação de cláusula contratual, condutas vedadas em sede de recurso especial ante os óbices das súmulas 5 e 7/STJ.
> 2. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no AREsp 578.523/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/2/2015, DJe 3/3/2015)

Cumpre registrar que os recursos interpostos com fundamento no art. 105, III, alínea "c", da Constituição Federal, atraem, regularmente, a incidência da Súmula 7/STJ quando necessário examinar o contexto fático-probatório dos autos, senão vejamos:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

> DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.
> 1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
> 2. Quanto à interposição pela alínea "c", este Tribunal tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7 desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.
> 3. Agravo não provido.
> (AgRg no AREsp 494.763/RS, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/8/2014, DJe 18/8/2014)

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora