



## STJ reduz valor de multa por quebra de contrato em MG

A cláusula de contrato de compra e venda de imóvel que estipula a perda de todas as parcelas já pagas pode ser modificada para se reduzir o percentual. A decisão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Os ministros acolheram parte do recurso do casal Wagner e Cláudia Santana contra o casal Sílvio e Maria Figueiras, que venderam aos primeiros um imóvel rural no valor de R\$ 1 milhão. A Justiça havia arbitrado multa de R\$ 300 mil pela quebra de contrato. O STJ reduziu o valor para R\$ 60 mil.

O relator do processo, o ministro Ruy Rosado de Aguiar, lembrou o entendimento firmado no STJ de que esse tipo de cláusula pode ser reduzida proporcionalmente a um valor considerado justo “para evitar o enriquecimento sem causa” do vendedor, já beneficiado com a recuperação do imóvel.

O casal Wagner e Cláudia Santana, de São Paulo, adquiriram, em 1997, a Fazenda Santa Terezinha, no município de Ituiutaba (Minas Gerais). De acordo com o contrato de compra e venda, o casal pagou R\$ 300 mil de entrada. Ficou combinado que seriam pagos os R\$ 700 mil restantes em 1998. Porém, próximo à efetivação do acordo, Wagner Santana, para se assegurar de que não haveria nenhuma pendência sob o imóvel, buscou informações e acabou descobrindo que os vendedores estariam respondendo a duas ações judiciais onde estariam em jogo muito dinheiro, o que poderia comprometer o imóvel.

Com base nas informações obtidas, Wagner e Cláudia Santana entraram com uma ação para rescindir o compromisso de compra e venda e obter a restituição dos valores já pagos – R\$ 300 mil. Em contrapartida, Sílvio e Maria Figueiras também entraram com uma ação contra o casal Santana para ter a posse do imóvel de volta por causa da inadimplência da parte restante do contrato.

O Juízo de primeiro grau negou a ação de Wagner e Cláudia Santana, mas aceitou a reintegração de posse movida por Sílvio e Maria Figueiras. A sentença aplicou multa contratual de 30%, valor equivalente às prestações já pagas – R\$ 300 mil. O casal Santana apelou. O Tribunal de Alçada de Minas Gerais manteve a sentença entendendo que a multa de R\$ 300 mil seria adequada se considerado que os compradores tiveram a posse do imóvel durante um ano.

Inconformados, os Santana recorreram ao STJ contra a multa. Afirmaram que seria um enriquecimento ilícito dos vendedores. O casal alegou ainda que, em momento algum, teriam se negado a cumprir o acordo. Disseram que não ficou caracterizada a culpa pela rescisão do negócio.

O ministro Ruy Rosado de Aguiar acolheu parte do recurso e determinou a redução da multa pela rescisão contratual de R\$ 300 mil para R\$ 60 mil. Os valores restantes devem ser restituídos pelo casal Figueiras aos Santana.

O relator lembrou a jurisprudência firmada pelo STJ autorizando, “pelo disposto no artigo 924 do Código Civil, e para evitar o enriquecimento sem causa”, a redução do percentual previsto na cláusula.



Ruy Rosado destacou a multa do contrato em questão, de 30% do valor total de R\$ 1 milhão, que correspondeu justamente às parcelas já pagas pelo casal, R\$ 300 mil. “A indenização assim estipulada é desproporcional ao negócio celebrado, uma vez que se a terra na sua totalidade teve seu domínio transferido por R\$ 1 milhão, certamente que não podemos considerar como justa indenização pelo uso o valor equivalente a um terço disso, pois que nenhum imóvel rende ordinariamente 30% do seu preço ao ano”, afirmou.

Processo: RESP 374.414

**Date Created**

01/07/2002