STJ adota equidade para fixar pena por descumprimento de contrato

Com base no princípio da equidade e nas normas previstas pelo artigo 413 do Código Civil, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reformou acórdão que havia adotado a proporcionalidade matemática para reduzir cláusula penal por devolução antecipada de loja localizada num shopping center.

O contrato estabelecia que, no caso de devolução da loja antes do término do prazo de 36 meses de locação, a locatária deveria pagar multa compensatória equivalente a seis meses de aluguel. No caso analisado, a devolução ocorreu após 14 meses de locação, ou seja, 22 meses antes do encerramento do contrato.

Em primeira instância, o juízo condenou a locatária a pagar cláusula penal em seu valor integral, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo utilizou critério proporcional de cumprimento do contrato para reduzir a multa para valor equivalente a 2,34 aluguéis.

Sandra Fado

De acordo com Salomão, redução judicial da cláusula penal não se confunde com a proporcionalidade matemática.
Sandra Fado

O shopping recorreu ao STJ, e o ministro Luis Felipe Salomão votou por uma “redução mais comedida do valor pactuado”, considerando razoável a cobrança de quatro aluguéis.

Para o relator, a necessidade de equilíbrio dos efeitos da inexecução contratual entre as partes e as peculiaridades do shopping — que depende do funcionamento regular de suas lojas para sucesso do empreendimento — justificam a adoção da equidade na redução da cláusula penal pelo descumprimento do contrato.

Salomão afirmou que a cláusula penal constitui pacto por meio do qual as partes determinam previamente uma sanção de natureza civil — cujo objetivo é garantir o cumprimento da obrigação principal —, além de estipular perdas e danos em caso de inadimplemento parcial ou total do dever assumido.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

O ministro também apontou que as disposições do artigo 413 do Código Civil de 2002 representaram a superação do princípio da imutabilidade absoluta da pena estabelecida livremente entre as partes, em favor da prevalência do princípio da equidade — um efeito do paradigma da ética nos negócios jurídicos. Assim, conforme o relator, cabe ao juiz verificar, em cada caso, se há a necessidade de redução da cláusula penal.

Porém, nas hipóteses de incidência do artigo 413 do Código Civil de 2002, Salomão ressaltou que a redução judicial da cláusula penal deve observar o critério da equidade, que não se confunde com a imposição de proporcionalidade matemática.

Consequências econômicas
No caso levado ao STJ, o ministro também destacou que a existência de lojas desocupadas em um shopping center prejudica o sucesso de todo o empreendimento comercial, com a possibilidade de consequências econômicas em virtude de inexecução dos contratos locatícios.

Por esses motivos, o relator concluiu pela necessidade de reforma do acórdão do TJ-SP, que adotou o critério da proporcionalidade e restringiu a análise ao período remanescente de contrato.

"É que, a meu ver, no contexto dos autos — devolução de loja localizada em shopping center antes do decurso do prazo de 36 meses para a conclusão do contrato de locação, cumprido o lapso de 14 meses —, a redução da cláusula penal para quatro aluguéis revela-se mais condizente com o critério da equidade, dadas as peculiaridades do caso concreto", concluiu o ministro.

O voto foi seguido por unanimidade, e o acórdão ainda não foi publicado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.353.927

Date Created
28/05/2018

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.