

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.723.690 - DF (2018/0030908-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_  
OUTRO NOME : \_\_\_\_\_  
ADVOGADOS : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA E OUTRO(S) - DF006856  
LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF049646  
BEATRIZ SANTOS MORETH E OUTRO(S) - DF046103  
RECORRIDO : RONALDO FRANCHE AMORIM  
RECORRIDO : MILRA DE LUCENA MACHADO AMORIM  
ADVOGADO : JANAINA CORDEIRO DE MOURA - DF016381  
INTERES. : DOMINUS INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA - ME  
ADVOGADOS : GUSTAVO TOSI - DF028498  
RODRIGO SOARES BORGES E OUTRO(S) - DF033143

## **EMENTA**

- RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. RESCISÃO DO CONTRATO. VALORES PAGOS. PERDA INTEGRAL. PREVISÃO EM CLÁUSULA PENAL. VALIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. PROPOSIÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR. ALEGAÇÃO DE INVALIDADE. IMPOSSIBILIDADE. PROIBIÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).
  2. Cinge-se a controvérsia a discutir a validade de cláusula penal que prevê a perda integral dos valores pagos em contrato de compromisso de compra e venda firmado entre particulares.
  3. Para a caracterização do vício de lesão, exige-se a presença simultânea de elemento objetivo - a desproporção das prestações - e subjetivo - a inexperiência ou a premente necessidade, que devem ser aferidos no caso concreto.
  4. Tratando-se de negócio jurídico bilateral celebrado de forma voluntária entre particulares, é imprescindível a comprovação dos elementos subjetivos, sendo inadmissível a presunção nesse sentido.
  5. O mero interesse econômico em resguardar o patrimônio investido em determinado negócio jurídico não configura premente necessidade para o fim do art. 157 do Código Civil.
  6. Na hipótese em apreço, a cláusula penal questionada foi proposta pelos próprios recorrentes, que não comprovaram a inexperiência ou premente necessidade, motivo pelo qual a pretensão de anulação configura comportamento contraditório, vedado pelo princípio da boa-fé objetiva.
  7. Recurso especial não provido.

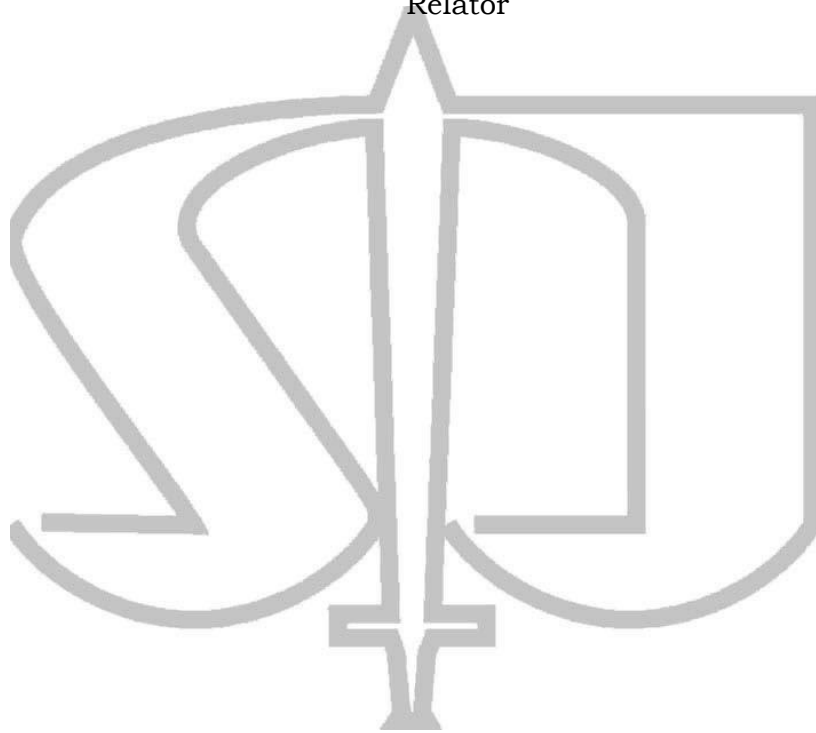
# Superior Tribunal de Justiça

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 06 de agosto de 2019(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.723.690 - DF (2018/0030908-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_  
OUTRO NOME : \_\_\_\_\_  
ADVOGADOS : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA E OUTRO(S) -  
DF006856  
LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF049646  
BEATRIZ SANTOS MORETH E OUTRO(S) - DF046103  
RECORRIDO : RONALDO FRANCHE AMORIM  
RECORRIDO : MILRA DE LUCENA MACHADO AMORIM  
ADVOGADO : JANAINA CORDEIRO DE MOURA - DF016381  
INTERES. : DOMINUS INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA - ME  
ADVOGADOS : GUSTAVO TOSI - DF028498  
RODRIGO SOARES BORGES E OUTRO(S) - DF033143

## **RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):**

Trata-se

de recurso especial interposto por \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

*"RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECONVENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. INÉPCIA. INOCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. CLÁUSULA ABUSIVA. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CDC NÃO APLICÁVEL. RETENÇÃO DE TODA A QUANTIA PAGA. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. CPC-1973, 20, § 4º. CONHECEU-SE PARCIALMENTE DO APELO DOS RÉUS E, NA PARTE CONHECIDA, DEU-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO E NEGOU-SE PROVIMENTO AO APELO DOS AUTORES.*

- 1. É ausente o interesse recursal, quando, no ponto impugnado, a decisão recorrida atende ao pleito do recorrente.*
- 2. Não há inépcia da inicial quando o ordenamento jurídico não veda o pedido, e este decorre do fato narrado, e a ação é adequada e necessária à obtenção do bem jurídico pretendido.*
- 3. É válida cláusula estipulada em promessa de compra e venda de imóvel, que estabelece a perda total dos valores já pagos no caso de inadimplemento contratual, quando sugerida pelo próprio promitente comprador, para persuadir o promitente vendedor a concordar com novo prazo para realização de pagamentos que já estavam em atraso e evitar a resolução do contrato.*
- 4. Não demonstrado que o inadimplemento contratual extrapolou o mero aborrecimento, não está caracterizado o dano moral.*
- 5. Tendo o réu atuado apenas como intermediário na negociação do compromisso de compra e venda, sem assumir qualquer obrigação pelo adimplemento do contrato, reconhece-se a sua ilegitimidade ad causam*

# Superior Tribunal de Justiça

- quanto ao pleito de devolução da quantia por ele recebida em remuneração aos serviços efetivamente prestados.*
6. *Tratando-se de compromisso de compra e venda firmado entre particulares, os contratantes não se enquadram nos conceitos de fornecedor e de consumidor, estando sujeitos às normas do Código Civil e não ao CDC.*
  7. *Sendo a rescisão contratual causada pelo inadimplemento do promitente comprador, não há que se falar em devolução de quantia paga, se há no contrato cláusula válida por ele sugerida, prevendo a perda da totalidade dos valores pagos em favor do promitente vendedor.*
  8. *Na ausência de condenação, os honorários devem ser fixados por apreciação equitativa do juiz, de acordo com a norma vigente à época (CPC/73 20 §§ 3º e 4º), sendo suficiente os valores de R\$ 3.000,00 (três mil reais), para a remuneração do trabalho do advogado dos réus/reconvintes e R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para a remuneração do advogado do réu excluído do processo, por ser parte ilegítima.*
  9. *Apelo dos réus/reconvintes parcialmente conhecido, rejeitadas as preliminares suscitadas e, na parte conhecida, parcialmente provido.*
  10. *Negou-se provimento ao apelo dos autores" (fls. 459/460 e-STJ).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 519/527 e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 531/557 e-STJ), os recorrentes alegam violação dos arts. 156, 157 e 413 do Código Civil de 2002.

Sustentam a invalidade da cláusula penal que prevê a perda integral dos valores pagos, ao argumento de que, no momento em que sugeriram sua inclusão por meio de termo aditivo do contrato, encontravam-se em situação de premente necessidade, pois pretendiam assegurar o patrimônio já investido, hipótese que configuraria o instituto da lesão.

Defendem que o "*princípio da pacta sunt servanda não pode ser utilizado para tutelar o exercício desequilibrado do direito, em especial quando há total desproporção entre o interesse da parte em contrapartida ao lesado*" (fl. 545 e-STJ).

Afirmam que a penalidade imposta deve ser reduzida equitativamente, nos termos do artigo 413 do Código Civil, sob pena de ocasionar o enriquecimento sem causa de uma das partes.

Ao final, requerem a declaração de nulidade da cláusula penal e a redução do

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.723.690 - DF (2018/0030908-1)

valor retido pelo promitente vendedor para percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) das prestações pagas, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça citados.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 566/594 (e-STJ).

O recurso especial foi admitido no Tribunal de origem (fls. 600/602 e-STJ).

É o relatório.

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. RESCISÃO DO CONTRATO. VALORES PAGOS. PERDA INTEGRAL. PREVISÃO EM CLÁUSULA PENAL. VALIDADE. NEGÓCIO JURÍDICO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. PROPOSIÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR. ALEGAÇÃO DE INVALIDADE. IMPOSSIBILIDADE. PROIBIÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a discutir a validade de cláusula penal que prevê a perda integral dos valores pagos em contrato de compromisso de compra e venda firmado entre particulares.
3. Para a caracterização do vício de lesão, exige-se a presença simultânea de elemento objetivo - a desproporção das prestações - e subjetivo - a inexperiência ou a premente necessidade, que devem ser aferidos no caso concreto.
4. Tratando-se de negócio jurídico bilateral celebrado de forma voluntária entre particulares, é imprescindível a comprovação dos elementos subjetivos, sendo inadmissível a presunção nesse sentido.
5. O mero interesse econômico em resguardar o patrimônio investido em determinado negócio jurídico não configura premente necessidade para o fim do art. 157 do Código Civil.
6. Na hipótese em apreço, a cláusula penal questionada foi proposta pelos próprios recorrentes, que não comprovaram a inexperiência ou premente necessidade, motivo pelo qual a pretensão de anulação configura comportamento contraditório, vedado pelo princípio da boa-fé objetiva.
7. Recurso especial não provido.

### VOTO

# Superior Tribunal de Justiça

**O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):** O acórdão

impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n<sup>os</sup> 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

**Cinge-se a controvérsia a discutir a validade de cláusula penal que prevê**

**a perda integral dos valores pagos no caso de compromisso de compra e venda firmado entre particulares.**

## **1. Do histórico**

Na origem, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (ora recorrentes) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais contra Ronaldo Franche Amorim e Milra de Lucena Machado Amorim (ora recorridos) postulando a declaração de nulidade da cláusula penal acordada no contrato de compra e venda do imóvel e a devolução da parte dos valores pagos.

Narram os autos que os autores celebraram contrato particular de promessa de compra e venda com os réus, no qual se comprometeram a pagar o valor de R\$ 1.635.000,00 (um milhão seiscientos e trinta e cinco mil reais), sendo o sinal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) até o dia 24 de fevereiro de 2014, uma parcela no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) até 17 de março de 2014 e a última parcela de R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais) até 15 de abril de 2014 (fl. 25 e-STJ).

O valor estipulado para sinal - R\$ 100.000,00 (cem mil reais) - foi pago na data acordada. Contudo, a obrigação pactuada para o dia 17 de março de 2014 não foi adimplida integralmente, sendo paga a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), seguida do pagamento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em 24 de março de 2014 (fls. 173/176 e-STJ).

Em 25 de abril de 2014, as partes celebraram um termo aditivo ao contrato (fls. 32/34 e-STJ). Nesse documento, houve o reconhecimento do pagamento do valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) e o compromisso dos promitentes compradores (ora recorrentes) de pagar o valor de R\$ 1.081.242,65 (um milhão oitenta e um mil duzentos e

# Superior Tribunal de Justiça

quarenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) até 5 de maio de 2014.

Do referido aditivo, consta a cláusula cuja validade é objeto da presente demanda:

*"3. CLÁUSULA TERCEIRA - RESCISÃO CONTRATUAL*

*3.1. A desistência do negócio ou o descumprimento da cláusula 1.1 do presente termo aditivo por parte dos PROMITENTES*

*COMPRADORES/DOADORES ensejará na rescisão do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado em 18/2/2014, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sendo incabível o ressarcimento aos PROMITENTES COMPRADORES/DOADORES dos valores dispendidos até a data limite para o cumprimento total de sua obrigação (5/5/2014), retidos pelos PROMITENTES VENDEDORES a título de perdas e danos" (fl. 34 e-STJ, grifou-se).*

O magistrado de primeiro grau entendeu ser nula a Cláusula Terceira do Termo Aditivo e, julgando parcialmente procedente o pedido, condenou os réus a

*"(...) restituírem aos autores as quantias pagas no âmbito da promessa de compra e venda pactuada, descontados os valores dispendidos a título de intermediação do negócio, sinal e a multa contratual, quantias essas acrescidas de correção monetária pelo INPC desde o efetivo desembolso e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes a partir data da citação" (fl. 307 e-STJ).*

Interpostas apelações pelas duas partes (fls. 310/332 e 334/369 e-STJ), o Tribunal local negou provimento ao recurso dos autores e, por maioria, deu parcial provimento à apelação interposta pelos réus para declarar válida a cláusula do contrato que estabeleceu a perda da totalidade dos valores pagos pelos autores em benefício dos réus.

Para esta conclusão, a Corte de origem considerou primordial a existência de mensagem de SMS enviada pelo recorrente \_\_\_\_\_ ao corretor de imóveis André no dia 12 de abril de 2014 sugerindo a inclusão da cláusula penal acima transcrita por meio da celebração de um termo aditivo ao contrato.

A propósito, destaca-se o seguinte trecho da fundamentação:

*"(...) Os réus Ronaldo Franche Amorim e Milra de Lucena Machado Amorim (vendedores) apelam, alegando que: 1) a sentença não poderia ter declarado nula a cláusula que previa a perda de todo o valor pago no caso de rescisão do contrato, sob pena de ofender o princípio que proíbe o comportamento contraditório da parte (venire contra factum proprium), pois*

# Superior Tribunal de Justiça

*foram os autores quem propuseram o aditivo de tal cláusula ao contrato; 2) tendo em vista que agiram com boa-fé, que incide o Código Civil à relação contratual e que não há vício na vontade das partes, deve ser observado o princípio do pacta sunt servanda, garantindo o fiel cumprimento ao pactuado.*

*Com razão os réus/reconvintes (vendedores).*

*Conforme consta dos autos, as partes firmaram, em 18/02/2014,*

*contrato de promessa de compra e venda de imóvel às fls. 24/31, dos autos, pelo preço total de R\$ 1.635.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil reais), a serem pagos da seguinte forma: sinal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser pago até 24/02/2014 mais duas parcelas, uma de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e outra de R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais), a serem pagas respectivamente em 17/03/2014 e 15/04/2014.*

*É incontroverso no processo que foram pagos o sinal e mais R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) da segunda parcela.*

*Diante da inadimplência dos autores (promitentes compradores) quanto ao restante do pagamento, as partes firmaram, em 25/04/2014, o aditivo contratual às fls. 32/34 dos autos, estipulando o pagamento do valor residual de R\$ 1.081.242,65 (um milhão, duzentos e quarenta e dois mil e sessenta e cinco centavos), em 05/05/2014.*

*Vencido esse último prazo e não realizado o pagamento, os promitentes vendedores (primeiro e segundo réus) comunicaram ao promitente comprador (primeiro autor), a rescisão do contrato, nos termos da Cláusula Terceira do Aditivo Contratual, que dispõe, litteris.:*

*(...)*

*A r. sentença apelada declarou a nulidade da referida cláusula e determinou a devolução, pelos promitentes vendedores (réus), de parte do montante por eles recebido, sob o fundamento que, ainda que a sua estipulação tenha se dado por sugestão dos próprios promitentes compradores, 'não foi mantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato, porquanto não houve demonstração ou mesmo descrição de quais prejuízos seriam indenizados pela totalidade das prestações pagas'.*

***Contudo, a despeito do evidente desequilíbrio na relação contratual, não vislumbro vício nesta estipulação específica. A uma, porque ela dispõe sobre direitos patrimoniais disponíveis.***

***A outra, porque ela foi sugerida pelo promitente-comprador (autor), para persuadir os promitentes vendedores a concordarem com novo prazo para realização de pagamentos que já estavam em atraso e evitar a resolução do contrato.***

***A sugestão foi feita em mensagem SMS, enviada via telefone celular ao corretor de imóveis que intermediou o negócio, nos seguintes termos: '(...) Estava pensando... pra ficar tranqüilo pra mim e pra ele poder negociar com o cara da casa que ele comprou, eu podia dar um cheque pra 30 dias com o valor de 50 mil a mais e fazemos um aditivo ao contrato se caso eu não pagar perco tudo que já dei. Veja bem acho que até a próxima semana resolvo tudo mais se conseguirmos estabelecer 30 dias fica mais tranqüilo pois vou fazendo outras formas de resolver. O que acha?'***



# Superior Tribunal de Justiça

**O envio se deu em 12/04/2014, conforme o documento às fls. 144/145 dos autos, no qual a referida mensagem está reproduzida. A parte autora/apelada (comprador) não impugnou a existência do referido documento, nem o seu conteúdo.**

**Ao propor a cláusula que sabia (ou devia saber) ser nula, para depois alegar a sua nulidade, a fim de se eximir da obrigação nela estipulada, o autor/apelado (comprador) praticou conduta que atrai a incidência da regra de proibição de comportamento contraditório denominada 'tu quoque', segundo a qual, aquele que, por ação ou omissão, violou uma norma jurídica, não poderá exercer em seguida uma situação jurídica em seu favor, com base na mesma norma, sem cometer abuso de direito.**

**Tal regra pretende, ao fim e ao cabo, evitar que aquele que tenha dado causa a uma nulidade ou para ela tenha concorrido, venha a ser beneficiado pelo reconhecimento posterior da mesma nulidade.**

É o que se denomina, de acordo com julgado do C. STJ, a '(...) aplicação da 'teoria dos atos próprios', como concreção do princípio da boa-fé objetiva, sintetizada nos brocardos latinos 'tu quoque' e 'venire contra factum proprium', segundo a qual ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com a sua conduta anterior ou posterior interpretada objetivamente, segundo a lei, os bons costumes e a boa-fé'. (REsp 1192678/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 26/11/2012)

Acrescente-se ainda que, tendo sido feito o reconhecimento de firma no contrato originário e no aditivo contratual (fls. 24/31 e 32/34), é certo que as assinaturas das partes foram apostas perante o tabelião, em observância ao disposto no artigo 68, inciso I, c/c o artigo 71, do Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro, litteris:

(...)

Diante disso, não prosperam as alegações dos autores (promitentes compradores), de desconhecimento do conteúdo da cláusula sob comento, que afirmam ter sido incluída no aditivo contratual pela imobiliária que intermediou o negócio (terceira ré), em conluio com os promitentes vendedores (primeiro e segundo réus). Notadamente por serem os promitentes compradores um advogado renomado e sua cônjuge.

Dessa forma, tendo sido a rescisão contratual causada pelo inadimplemento dos promitentes compradores, não há que se falar em devolução do montante pago.

Dou provimento ao apelo dos réus neste ponto, para declarar válida

a cláusula terceira do aditivo contratual celebrado entre as partes, acima transcrita.

(...)

Ante o exposto, conheço parcialmente do apelo dos réus/reconvintes, Ronaldo Franche Amorim e Milra de Lucena Machado Amorim, rejeito as preliminares suscitadas e, na parte conhecida, dou parcial provimento ao apelo dos réus, para declarar válida a cláusula terceira do

# Superior Tribunal de Justiça

*aditivo contratual firmado entre as partes, a qual determina a perda, pelos autores, do montante por eles pago aos réus, em razão de promessa de compra e venda celebrada pelas mesmas partes" (fls. 470/480 e-STJ, grifou-se).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 519/527 e-STJ).

Os recorrentes defendem a invalidade da cláusula penal que prevê a perda da

totalidade dos valores pagos aos argumentos **a)** de que encontravam-se em situação de premente necessidade quando sugeriram a inclusão da Cláusula 3.1 no compromisso de compra e venda, situação que caracterizaria o instituto da lesão, e **b)** que é excessivo o desequilíbrio da relação contratual gerado pela referida cláusula.

Registra-se que todas as questões fáticas supramencionadas restaram incontroversas nos autos, motivo pelo qual não há falar na incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente recurso.

## **2. Da inexistência de vícios no negócio jurídico celebrado**

O Capítulo IV do Código Civil de 2002 disciplina as hipóteses em que o negócio jurídico pode ser anulado em virtude de defeitos ou vícios. As alegações dos recorrentes giram em torno do que previsto nos artigos 156 e 157 do Código Civil:

*"Art. 156. Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa".*

*"Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.*

*§ 1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.*

*§ 2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito".*

Contudo, a hipótese dos autos não caracteriza os vícios de estado de perigo, tampouco de lesão.

# Superior Tribunal de Justiça

No estado de perigo, a existência de um risco à vida ou à integridade de uma pessoa faz com que a vítima se submeta ao negócio excessivamente oneroso. Dos fatos narrados nos autos, não há relatos acerca do suposto perigo, sendo inexistente a ofensa ao art.

156 do CC/2002.

No instituto da lesão, por sua vez, exige-se

*"(...) um perigo de dano que o contratante deseja afastar, mas esse*

*perigo não é o risco pessoal de que fala o art. 156; é a iminência de qualquer perigo de ordem patrimonial, desde que sério ou grave. O contrato afetado pela lesão é justamente o que se mostra, no momento e na ótica do agente, capaz de fornecer-lhe os meios necessários ao afastamento do perigo, embora a um custo exagerado e iníquo". (Theodoro Júnior, Humberto. Dos defeitos do negócio jurídico no novo Código Civil: Fraude, estado de perigo e lesão. Revista da EMERJ, Rio de Janeiro, v. 5, n° 20, págs. 51-78, 2002)*

A lesão está intrinsecamente relacionada com o princípio da boa-fé, que deve pautar a atuação de todos os envolvidos na relação contratual. Como afirmado por Nelson Nery Junior, *"o instituto da lesão, tal como previsto na norma ora analisada, se caracteriza porque o lesionado desatendeu a cláusula geral da boa-fé"* (NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código civil comentado*. 10. ed. São Paulo: Editora RT, 2013. pág. 427).

Para a caracterização do instituto, é necessária a presença simultânea do elemento objetivo - a desproporção das prestações - e do elemento subjetivo - a inexperiência ou a premente necessidade.

Quanto ao elemento objetivo, o Código Civil de 2002 afastou-se do sistema do tarifamento e optou por não estabelecer um percentual indicador da desproporção, permitindo ao julgador examinar o caso concreto para aferir a existência de prestações excessivamente desproporcionais de acordo com a vulnerabilidade da parte lesada.

Os requisitos subjetivos também devem ser examinados de acordo com as circunstâncias fáticas, considerando a situação que levou o indivíduo a celebrar o negócio jurídico e sua experiência para a negociação, conforme destacado no Enunciado n° 410 do CJF:

# Superior Tribunal de Justiça

*"(...) A **inexperiência** a que se refere o **art. 157** não deve necessariamente significar imaturidade ou desconhecimento em relação à prática de negócios jurídicos em geral, **podendo ocorrer também quando o lesado, ainda que estipule contratos costumeiramente, não tenha conhecimento específico sobre o negócio em causa**" (grifou-se).*

Ainda a respeito da caracterização do elemento da premente necessidade, destaca o jurista Caio Mário da Silva Pereira que

*"(...) A necessidade, de que a lei fala, não é a miséria, a insuficiência habitual de meios para prover à subsistência própria ou dos seus. Não é a alternativa entre a fome e o negócio. Deve ser a necessidade contratual. Ainda que o lesado disponha de fortuna, a necessidade se configura na impossibilidade de evitar o contrato. Um indivíduo pode ser milionário. Mas, se num momento dado ele precisa de dinheiro de contado, urgente e insubstituível, e para isto dispõe de um imóvel a baixo preço, a necessidade que o leva a aliená-lo compõe a figura da lesão." (Lesão nos contratos, 5ª ed. 1993, pág. 165)*

No caso dos autos, por se tratar de compromisso de compra e venda celebrado de forma voluntária entre particulares que, em regra, estão em situação de paridade, é imprescindível que os elementos subjetivos da lesão sejam comprovados, não se admitindo a presunção de tais elementos. Entendimento em sentido contrário poderia incentivar a parte a assumir obrigações que sabe serem excessivas para depois pleitear a anulação do negócio jurídico.

A propósito, eis o Enunciado nº 290 do Conselho da Justiça Federal - CJF:

*"(...) A lesão acarretará a anulação do negócio jurídico quando verificada, na formação deste, a desproporção manifesta entre as prestações assumidas pelas partes, **não se presumindo a premente necessidade ou a inexperiência do lesado.**" (grifou-se)*

Diante dessas premissas, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de afastar a caracterização do instituto da lesão na hipótese de celebração de contrato de prestação de serviços advocatícios por sociedade anônima de grande porte, por não estar demonstrada a inexperiência da contratante, tampouco situação de premente necessidade.

Confira-se:

*"PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E CONSUMIDOR. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTRATO DE*

# Superior Tribunal de Justiça

*PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS. CDC. INAPLICABILIDADE. LESÃO. ART. 157 DO CC/02. REQUISITOS. NECESSIDADE PREMENTE OU INEXPERIÊNCIA.*

- *No particular, inexistindo circunstância geradora de onerosidade excessiva, o equilíbrio entre os encargos assumidos pelas partes deve ser analisado à luz da situação existente no momento da celebração do acordo e não a posteriori. É evidente que, depois de confirmada a improcedência dos pedidos formulados nas reclamações trabalhistas objeto da ação de cobrança ajuizada pela sociedade de advogados, pode considerar-se elevado o valor dos honorários, correspondente a um quarto da pretensão dos reclamantes. Todavia, deve-se ter em mente que, no ato da contratação, existia o risco de a recorrente ser condenada ao pagamento de todas as verbas pleiteadas, de sorte que a atuação da recorrida resultou, na realidade, numa economia para a recorrente de 75% do valor dessas verbas.*

- *A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado quando suficiente para a manutenção de suas conclusões impede a apreciação do recurso especial.*

- *O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.*

- *A ausente ou deficiente fundamentação do recurso importa em seu não conhecimento.*

- *O CDC não incide nos contratos de prestação de serviços advocatícios. Precedentes.*

- ***O art. 157 do CC/02 contempla a lesão, que se caracteriza quando uma pessoa, sob premente necessidade ou por inexperiência, obriga-se à prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. O referido instituto não se aplica à hipótese dos autos, de celebração de contrato de prestação de serviços advocatícios por sociedade anônima de grande porte. Além de não ter ficado configurada a urgência da contratação, não há de se cogitar da inexperiência dos representantes da empresa. Ademais, a fixação dos honorários foi estipulada de maneira clara e precisa, exigindo tão somente a realização de cálculos aritméticos, atividade corriqueira para empresários.***

*Recurso especial a que se nega provimento" (REsp 1.117.137/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/6/2010, DJe 30/6/2010 - grifou-se).*

No caso dos autos, considerando que o autor \_\_\_\_\_ é advogado, com escritório estabelecido em Brasília nas áreas tributária e empresarial, não é possível concluir que se trata de pessoa inexperiente para a celebração de contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel.

Com relação à premente necessidade, esta apenas se configura na hipótese em que a parte se vê compelida a celebrar o contrato, mesmo que este possa lhe causar manifesto prejuízo. Contudo, é incontroverso nos autos que a iniciativa de renegociar o

# Superior Tribunal de Justiça

prazo de quitação partiu dos promitentes compradores, que ofereceram aos promitentes vendedores uma vantagem que pudesse persuadi-los a postergar o recebimento do valor pactuado. Ademais, não é razoável considerar que a "*premente necessidade*" alegada pelos recorrentes decorra da necessidade de resguardar o patrimônio investido no negócio jurídico, inclusive porque se encontravam em uma relação contratual equilibrada.

Logo, não assiste razão à parte recorrente quanto à alegação de existência de vícios no negócio jurídico.

### **3. Da vedação de comportamento contraditório. Inobservância do princípio da boa-fé objetiva**

Nas relações contratuais, deve-se manter a confiança e a lealdade, não podendo o contratante exercer um direito próprio contrariando um comportamento anterior. No caso, verifica-se que os próprios recorrentes deram causa a "*excessiva desproporcionalidade*" que alegam ter suportado com a validade da Cláusula 3.1 do termo aditivo.

Destaca-se que mesmo o Primeiro Vogal, cujo voto divergia do Desembargador Relator e determinava a devolução de metade dos valores pagos pelos adquirentes, entendeu que as atitudes da parte ora recorrente não observaram em sua integralidade os princípios da boa-fé objetiva.

A propósito, confira-se o seguinte trecho do referido voto:

*"(...) Como bem realçado no voto de V. Exa, **esses elementos não se encontram identificados no caso concreto, sobretudo porque não existem indicativos do constrangimento à vontade da parte declarante, de maneira que, sob a perspectiva desse instituto jurídico (lesão), não se revela viável a desconstituição do negócio jurídico, com a devida vênia da douta Juíza sentenciante.***

*(...)*

*O fato é que a perda total do expressivo valor pago na aquisição, em que pese a conduta, em alguns pontos, divorciada da boa-fé objetiva, vai de encontro a esse preceito legal cogente, cuja aplicabilidade não leva em consideração a iniciativa da cláusula penal" (fls. 481/483 e-STJ - grifou-se).*

Logo, concluir pela invalidade da Cláusula 3.1 do termo aditivo, ou mesmo pela

# Superior Tribunal de Justiça

redução da penalidade imposta, nos termos em que pretende o recorrente ao indicar a violação do art. 413 do Código Civil, implicaria ratificar a conduta da parte que não observou os preceitos da boa-fé em todas as fases do contrato, o que vai de encontro à máxima do "*venire contra factum proprium*".

Ademais, é pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que o vício no negócio jurídico - no caso, a desproporcionalidade da cláusula penal - não pode ser invocado por quem lhe deu causa, sob pena de afronta ao princípio da boa-fé objetiva, consagrado no art. 422 do Código Civil de 2002.

A propósito:

*"RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CLÁUSULA QUE FIXA O PREÇO EM PRODUTOS. CONTRARIEDADE AO DISPOSTO NO DEC. 59.566/66. CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DA HIPÓTESE. BOA-FÉ OBJETIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA. NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS.*

- 1. Embargos à execução opostos em 3/5/2013. Recurso especial interposto em 22/9/2016 e concluso ao Gabinete do Min. Relator em 19/5/2017.*
- 2. O propósito recursal é definir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional, (ii) se o contrato que lastreia a presente ação possui força executiva e (iii) se a cláusula penal pactuada comporta redução.*
- 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões controvertidas, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.*
- 4. O Dec. 59.566/66, em seu art. 18, parágrafo único, veda que os contratantes ajustem o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou de seu equivalente em dinheiro).*
- 5. **Esta Corte Superior tem entendido que a invocação de vício no negócio jurídico por quem a ele deu causa revela conduta contraditória, apta a obstar o decreto judicial da invalidade alegada, na medida em que representa afronta à boa-fé objetiva, princípio consagrado no art. 422 do CC/02. Precedentes.***
- 6. No particular, o que se verifica é que, além de não ter sido apontado qualquer vício de consentimento na contratação, a avença foi firmada há mais de 16 anos, não havendo notícia de que, antes da oposição dos presentes embargos, (aproximadamente quatro anos após o advento do termo final pactuado), o recorrente tenha apresentado qualquer insurgência quanto à cláusula que ora se discute.*
- 7. Entender pela inviabilidade do prosseguimento desta execução equivaleria a premiar o comportamento contraditório do recorrente, que, durante mais de metade do período de vigência do contrato, adimpliu sua obrigação nos moldes como acordado (entrega de produto), tendo invocado a nulidade da cláusula tão somente quando em curso o processo executivo que objetivava a satisfação das parcelas não pagas, em clara ofensa à legítima confiança depositada no negócio jurídico pela recorrida.*

# Superior Tribunal de Justiça

8. **A proibição de comportamentos contraditórios constitui legítima expressão do interesse público, que se consubstancia tanto na tutela da confiança quanto na intolerância à prática de condutas maliciosas, torpes ou ardis.**
9. *O fato de o contrato que aparelha a presente execução ter previsto a remuneração do arrendamento em quantidade fixa de sacas de soja não lhe retira, por si só, os atributos que o caracterizam como título executivo - certeza, exigibilidade e liquidez (arts. 580 e 618, I, do CPC/73). No particular, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, foi categórico ao afirmar que o efetivo valor da dívida em cobrança pode ser obtido mediante simples operação matemática.*
10. *O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO" (REsp 1.692.763/MT, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 19/12/2018 - grifou-se).*

*"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CAMBIÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE TÍTULO DE CRÉDITO. NOTA PROMISSÓRIA. ASSINATURA ESCANEADA. DESCABIMENTO. INVOCAÇÃO DO VÍCIO POR QUEM O DEU CAUSA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. APLICAÇÃO DA TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS SINTETIZADA NOS BROCARDOS LATINOS 'TU QUOQUE' E 'VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM'.*

1. *A assinatura de próprio punho do emitente é requisito de existência e validade de nota promissória.*
2. *Possibilidade de criação, mediante lei, de outras formas de assinatura, conforme ressalva do Brasil à Lei Uniforme de Genebra.*
3. *Inexistência de lei dispondo sobre a validade da assinatura escaneada no Direito brasileiro.*
4. *Caso concreto, porém, em que a assinatura irregular escaneada foi aposta pelo próprio emitente.*
5. **Vício que não pode ser invocado por quem lhe deu causa.**
6. **Aplicação da 'teoria dos atos próprios', como concreção do princípio da boa-fé objetiva, sintetizada nos brocardos latinos 'tu quoque' e 'venire contra factum proprium', segundo a qual ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com a sua conduta anterior ou posterior interpretada objetivamente, segundo a lei, os bons costumes e a boa-fé.**
7. *Doutrina e jurisprudência acerca do tema.*
8. *RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO" (REsp 1.192.678/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 26/11/2012 - grifou-se).*

Por fim, ainda que o presente recurso especial não tenha sido interposto com fundamento na alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, registra-se que os precedentes desta Corte citados pelos recorrentes, nos quais são considerados razoáveis percentuais de retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do valor



# Superior Tribunal de Justiça

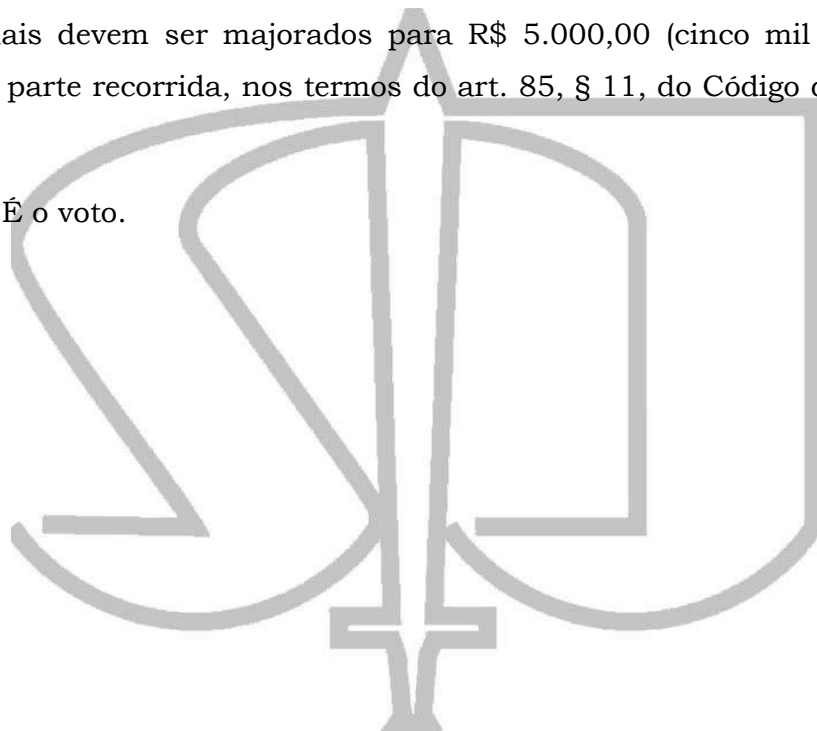
das prestações pagas, não se aplicam à hipótese vertente, pois tratam de relação de consumo em que o promitente vendedor é pessoa jurídica.

#### **4. Do dispositivo**

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), os quais devem ser majorados para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015.

É o voto.



# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0030908-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.723.690 / DF

Números Origem: 00437673120148070001 01731713820148070001 1731713820148070001  
20140111731716 20140111731716RES 437673120148070001

PAUTA: 06/08/2019

JULGADO: 06/08/2019

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : \_\_\_\_\_  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_  
OUTRO NOME : MORETH  
ADVOGADOS : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA E OUTRO(S) - DF006856  
LUIZ ANTONIO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF049646  
BEATRIZ SANTOS MORETH E OUTRO(S) - DF046103  
RECORRIDO : RONALDO FRANCHE AMORIM  
RECORRIDO : MILRA DE LUCENA MACHADO AMORIM  
ADVOGADO : JANAINA CORDEIRO DE MOURA - DF016381  
INTERES. : DOMINUS INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA - ME  
ADVOGADOS : GUSTAVO TOSI - DF028498  
RODRIGO SOARES BORGES E OUTRO(S) - DF033143  
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ADRIANO SOARES BRANQUINHO, pela parte RECORRIDA: RONALDO FRANCHE AMORIM

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

# Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1846043 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 12/08/2019

