



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.677 - DF (2016/0235956-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
AGRAVADO : ZEONADES DE FREITAS MACIEL JUNIOR
ADVOGADOS : HENRIETTE G. M. PASQUIA - DF028606
LAIS MENEZES DAVID - DF026582
AGRAVADO : TECNISA S/A
AGRAVADO : CRETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, a mora na execução do contrato de compra e venda, consubstanciada no atraso de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 13 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.677 - DF (2016/0235956-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
AGRAVADO : ZEONADES DE FREITAS MACIEL JUNIOR
ADVOGADOS : HENRIETTE G. M. PASQUIA - DF028606
LAIS MENEZES DAVID - DF026582
AGRAVADO : TECNISA S/A
AGRAVADO : CRETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por LPS BRASÍLIA - CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial para declarar que a cláusula penal contida nos contratos bilaterais, onerosos e comutativos seja aplicada para ambos os contratantes indistintamente.

Nas razões do recurso, a agravante alega a ausência de prequestionamento da matéria objeto do apelo especial, além da necessidade do reexame de prova e da interpretação de cláusula contratual.

Aduz, ainda, a impossibilidade de inversão da multa moratória a favor do consumidor, visto que o contrato não prevê essa penalidade em detrimento do fornecedor na hipótese de atraso na entrega do imóvel.

Por fim, sustenta que, "havendo lacuna contratual, a suposta mora da construtora deve ser discutida no âmbito da responsabilidade civil (perdas e danos), ou seja, por meio dos lucros cessantes".

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.624.677 - DF (2016/0235956-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
AGRAVADO : ZEONADES DE FREITAS MACIEL JUNIOR
ADVOGADOS : HENRIETTE G. M. PASQUIA - DF028606
LAIS MENEZES DAVID - DF026582
AGRAVADO : TECNISA S/A
AGRAVADO : CRETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A irresignação não prospera.

Efetivamente, em relação à inversão da cláusula penal, o entendimento desta Corte Superior é de que a referida cláusula, presente em contratos bilaterais, onerosos e comutativos, deve-se estender aos contratantes indistintamente, ainda que prevista tão somente em benefício de uma das partes.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL - CONTRATO BILATERAL, ONEROSO E COMUTATIVO - CLÁUSULA PENAL - EFEITOS PERANTE TODOS OS CONTRATANTES - REDIMENSIONAMENTO DO QUANTUM DEBEATOR - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

2. A cláusula penal não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tornar exorbitante, adequar o quantum debeatur.

3. Recurso provido."

(REsp 1.119.740/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe de 13/10/2011 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, a mora na execução do contrato de compra e venda, consubstanciada no atraso de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

2. *Agravo regimental não provido.*" (AgRg no REsp 1.531.756/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe de 17/09/2015)

"RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

1. *Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.*

2. *O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.*

3. *Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de 'vendedora' ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.*

4. ***A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.***

5. *É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.*

6. *A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973.*

7. *Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do conjunto fático-probatório dos autos.

8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.

9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.

10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos."

(REsp 1.536.354/DF, **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, DJe de 20/06/2016)

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.

2. **Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento.** Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória.

4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as 'despesas' que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles 'endoprocessuais' ou em razão do processo, quais sejam, 'custas dos atos do processo', 'a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico'. Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp 955.134/SC, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe de 29/08/2012 - grifou-se)

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0235956-2 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.624.677 / DF

Números Origem: 00544818420138070001 20130110544810 20130110544810RES

PAUTA: 13/12/2016

JULGADO: 13/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ZEONADES DE FREITAS MACIEL JUNIOR
ADVOGADOS : HENRIETTE G. M. PASQUIA - DF028606
LAIS MENEZES DAVID - DF026582
RECORRIDO : TECNISA S/A
RECORRIDO : CRETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
RECORRIDO : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS BRASILIA- CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIO AUGUSTO SAMPAIO PINTO E OUTRO(S) - DF014294
AGRAVADO : ZEONADES DE FREITAS MACIEL JUNIOR
ADVOGADOS : HENRIETTE G. M. PASQUIA - DF028606
LAIS MENEZES DAVID - DF026582
AGRAVADO : TECNISA S/A
AGRAVADO : CRETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.