



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.036.849 - SP (2016/0335941-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA GABRIEL
AGRAVADO : DJENANE RICCA QUIRANTE GABRIEL
ADVOGADO : JOSE CARLOS MOREIRA - SP250048

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL E PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA. RECIPROCIDADE EM FAVOR DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. "A inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência 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" (AgRg no AREsp n. 525.614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

2. Com esteio na jurisprudência desta Corte de Justiça, havendo previsão contratual de multa moratória no caso de descumprimento do pacto por parte do consumidor, esta sanção pode incidir em reprimenda ao fornecedor, caso seja o culpado pela mora ou inadimplemento. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de maio de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.036.849 - SP (2016/0335941-8)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões, as agravantes reiteram a ofensa aos artigos indicados no recurso especial e afirmam a impossibilidade de fixação da multa contratual pela ausência de previsão no contrato firmado entre as partes.

Sustentam, ademais, a impossibilidade de aplicação de cláusula penal por analogia no caso de mora da vendedora.

Impugnação às fls. 794-797 (e-STJ), em que defendida a confirmação da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.036.849 - SP (2016/0335941-8)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O recurso não comporta provimento.

Da leitura das razões recursais, constata-se que a parte ora recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada.

Consoante assentado, nos termos da jurisprudência consolidada nesta Corte, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência 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 (AgRg no AREsp n. 525.614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

Nesse sentido são os julgados do STJ:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não conhecimento da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC.

Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência 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.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013)

Inafastável, quanto a esse ponto, a incidência da Súmula 83/STJ.

Acerca do argumento relativo à impossibilidade de aplicação de cláusula penal por analogia, melhor sorte não assiste às agravantes.

Eis o que, a esse respeito, decidiu o Tribunal de origem (e-STJ, fl. 296):

Quanto à incidência da multa contratual, o fato do contrato não prever expressamente a multa moratória em face da vendedora, não a exclui de tal encargo, caso a mora ou inadimplemento seja dela.

Como é cediço, havendo previsão contratual de incidência da referida multa para o caso de descumprimento contratual por parte dos adquirentes, permite-se, por analogia, a aplicação de tal penalidade em face das rés, em caso de mora ou inadimplemento por sua parte.

Ora, esse entendimento está perfeitamente ajustado à orientação jurisprudencial desta Corte.

Diante do espírito protecionista do Código de Defesa do Consumidor, as relações regidas por este devem pautar-se no equilíbrio contratual e na reciprocidade tanto dos direitos como das penalidades impostas aos contratantes, sendo flagrantemente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

abusiva a cláusula contratual que estipula penalidade exclusivamente ao consumidor para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situação análoga.

Nesse sentido:

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 INADIMPLEMENTO 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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 n. 955.134/SC, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2012, DJe 29/8/2012 - sem grifo no original)

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.

[...]

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.

[...]

10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos.

(REsp n. 1.536.354/DF, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 20/6/2016)

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 n. 1.119.740/RJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2011, DJe 13/10/2011 - sem grifo no original)

Ou seja: também quanto a essa questão, tem lugar a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0335941-8

AgInt no
AREsp 1.036.849 /
SP

Números Origem: 00201465820118260008 201465820118260008

PAUTA: 23/05/2017

JULGADO: 23/05/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ ADONIS CALLOU DE ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA GABRIEL
AGRAVADO : DJENANE RICCA QUIRANTE GABRIEL
ADVOGADO : JOSE CARLOS MOREIRA - SP250048

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : AMERICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA GABRIEL
AGRAVADO : DJENANE RICCA QUIRANTE GABRIEL
ADVOGADO : JOSE CARLOS MOREIRA - SP250048

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.