



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.620.268 - SP (2016/0214733-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : EMERSON BALLIO DE MATOS
AGRAVADO : MARIA CECILIA IMPERATO ROMANO
ADVOGADO : JEAN CARLOS VILALBA - SP271755

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta Corte entende ser possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.620.268 - SP (2016/0214733-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : EMERSON BALLIO DE MATOS
AGRAVADO : MARIA CECÍLIA IMPERATO ROMANO
ADVOGADO : JEAN CARLOS VILALBA - SP271755

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

EMERSON BALLIO DE MATOS e MARIA CECÍLIA IMPERATO ROMANO BALLIO (EMERSON e MARIA CECÍLIA) ajuizaram ação de indenização por dano moral e lucro cessante contra a CONSTRUTORA TENDA S.A. (CONSTRUTORA), em razão de atraso na entrega de unidade habitacional que adquiriram na planta.

Em primeira instância, a ação foi julgada improcedente, oportunidade em que EMERSON e MARIA CECÍLIA foram condenados ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo ser observado o disposto na Lei nº 1060/50.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação interposta por EMERSON e MARIA CECÍLIA.

Inconformados, EMERSON e MARIA CECÍLIA interpuseram recurso especial com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando violação dos art. 402 e 927, ambos do CC/02 ao sustentarem (1) a possibilidade de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes; e, (2) existência de dissídio jurisprudencial.

Em decisão monocrática de minha relatoria, o apelo nobre foi parcialmente provido para reconhecer o cabimento dos lucros cessantes durante o período de mora, em valor a ser fixado em liquidação de sentença, e para redistribuir proporcionalmente a verba da sucumbência, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. VIOLAÇÃO DO ART. 402 DO CC/02. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DISSABOR. REFORMA DO ENTENDIMENTO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do presente agravo interno, a CONSTRUTORA sustentou que **(1)** o recurso especial não merecia provimento, tendo em vista que EMERSON e MARIA CECÍLIA limitaram-se a trazer questões de fatos e reiterar matéria veiculada tanto na exordial como na apelação; **(2)** EMERSON e MARIA CECÍLIA já haviam sido indenizados anteriormente dos prejuízos por eles eventualmente suportado, conforme termo de acordo anexado aos autos; **(3)** a teor do que dispõem os arts. 408 a 416, ambos do CC/02, a cláusula penal, a multa contratual e a pena convencional são todas consideração expressões correlatas, e o pagamento de mais de uma delas, cumulativamente, importa em *bis in idem*.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 310/313).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.620.268 - SP (2016/0214733-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : EMERSON BALLIO DE MATOS
AGRAVADO : MARIA CECILIA IMPERATO ROMANO
ADVOGADO : JEAN CARLOS VILALBA - SP271755

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A jurisprudência desta Corte entende ser possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.620.268 - SP (2016/0214733-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : EMERSON BALLIO DE MATOS
AGRAVADO : MARIA CECILIA IMPERATO ROMANO
ADVOGADO : JEAN CARLOS VILALBA - SP271755

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Conforme constou do relatório, EMERSON e MARIA CECÍLIA ajuizaram ação de indenização por dano moral e lucro cessante contra a CONSTRUTORA, em razão de atraso na entrega de unidade habitacional adquirido na planta.

A sentença de improcedência foi mantida pelo Tribunal *a quo*.

O apelo nobre manejado por EMERSON e MARIA CECÍLIA foi parcialmente provido para reconhecer o cabimento dos lucros cessantes durante o período de mora, em valor a ser fixado em liquidação de sentença, e para redistribuir proporcionalmente a verba da sucumbência.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado, que não merece provimento.

No apelo especial, EMERSON e MARIA CECÍLIA alegaram ofensa ao art. 402 do CC/02, afirmando a possibilidade da cumulação da cláusula penal com indenização por lucros cessantes.

A Corte de origem manteve a sentença que reconheceu a impossibilidade de cumulação de referidas verbas, em razão da ocorrência de *bis in idem*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ocorre que tal entendimento vai de encontro à orientação firmada nesta Corte, que entende ser possível a cumulação da multa, de caráter moratório, eventualmente estipulada no contrato de promessa de compra e venda, com eventuais lucros cessantes decorrentes das perdas e danos, cuja finalidade é compensatória, o que evidencia a natureza distinta dos institutos.

Nesse sentido, vejam-se precedentes:

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.

[...].

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, DJe 25/8/2014, sem destaque no original).

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLENTO 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento

(Resp 1.355.554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 4/2/2013; sem destaque no original).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. [...]

A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel.

(REsp n. 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe de 9/4/2010).

Na hipótese vertente, era mesmo o caso de reforma do acórdão, pois firmado em posição contrária ao entendimento adotado no âmbito do STJ.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada pela CONSTRUTORA capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º) e honorários recursais (art. 85, § 11).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0214733-9

AgInt no
REsp 1.620.268 / SP

Número Origem: 10050226320158260562

PAUTA: 16/02/2017

JULGADO: 16/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMERSON BALLIO DE MATOS
RECORRENTE : MARIA CECILIA IMPERATO ROMANO
ADVOGADO : JEAN CARLOS VILALBA - SP271755
RECORRIDO : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : SANDRA REGINA MIRANDA SANTOS - SP146105
ROBERTO POLI RAYEL FILHO E OUTRO(S) - SP153299
AGRAVADO : EMERSON BALLIO DE MATOS
AGRAVADO : MARIA CECILIA IMPERATO ROMANO
ADVOGADO : JEAN CARLOS VILALBA - SP271755

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 Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.