



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.300 - DF (2022/0109581-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
RECORRENTE : TECNISA S/A  
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138  
RECORRIDO : LUANA SANTIAGO PEREIRA  
ADVOGADO : ZILDA COSTA LIMA - DF041432  
INTERES. : FENIX ARMAZENAGEM E TRANSPORTES LTDA

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. MORA. INADIMPLEMENTO TERMO FINAL INDENIZATÓRIO. RESCISÃO. AJUIZAMENTO DA AÇÃO. TRANSITO EM JULGADO.

1. Ação de indenização por dano material.
2. Recurso especial interposto em: 14/02/2022. Concluso ao gabinete em: 03/05/2022.
3. O propósito recursal consiste em perquirir qual o termo final de incidência da cláusula penal por atraso na entrega de unidade imobiliária quando houver rescisão contratual.
4. Na ocorrência de atraso na entrega de unidade imobiliária ao adquirente, ultrapassado o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização. Precedentes.
5. A multa por atraso visa a reparar o dano causado a outrem por violação de obrigação. Tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel, a inadimplência do promitente vendedor, isto é, o atraso na entrega do imóvel alienado, de acordo com jurisprudência desta Corte, cessará na data do recebimento da unidade pelo adquirente, mediante a entrega das chaves.
6. Em conformidade com o parágrafo único do art. 395, do Código Civil, caso a prestação, devido à mora, tornar-se inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos. Assim, admissível a rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel, pois aquele que infringe um dever contratual principal ou lateral abre a possibilidade de resolução do contrato, sendo compatíveis os pedidos de rescisão de contrato e de indenização por perdas e danos.
7. Nada obstante a importância do interesse do contraente para a manutenção da avença, há firme a jurisprudência desta Corte Superior em preceituar que é "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos". Precedentes.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. Nas hipóteses em que não chegou a haver a entrega das chaves de imóvel objeto de contrato de compra e venda, pois sobreveio sentença de procedência pela rescisão contratual, o marco final da multa compensatória por atraso na entrega do bem deve ser a data em que transitou em julgado a sentença.
9. Diante do exposto, o correto termo final da cláusula penal moratória deve ser computado a partir do trânsito em julgado da decretação da rescisão contratual.
10. Contudo, na hipótese sob julgamento, não há como aplicar essa compreensão, porquanto o recurso especial visa a alteração do termo final do dever de indenizar para a data da propositura da ação de rescisão contratual (conclusão da sentença) e o acórdão fixa a data da publicação da sentença. Assim, para não violar a regra do *reformatio in pejus*, deve ser mantido o teor do acórdão recorrido.
11. Recurso especial CONHECIDO e NÃO PROVIDO.

### 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 constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 06 de setembro de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.300 - DF (2022/0109581-6)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
RECORRENTE : TECNISA S/A  
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138  
RECORRIDO : LUANA SANTIAGO PEREIRA  
ADVOGADO : ZILDA COSTA LIMA - DF041432  
INTERES. : FENIX ARMAZENAGEM E TRANSPORTES LTDA

### RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Trata-se de recurso especial interposto por TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TECNISA S.A., com fundamento na alínea “c”, do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Recurso especial interposto em: 14/02/2022.

Concluso ao gabinete em: 03/05/2022.

Ação: de indenização por dano material ajuizada por LUANA SANTIAGO PEREIRA em face de TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TECNISA S.A. em razão de atraso na entrega de imóvel que ultrapassou o tempo de tolerância estabelecido contratualmente.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelas recorrentes, nos termos assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. CLÁUSULA PENAL EXPRESSA. INVERSÃO DA MULTA PREVISTA PARA OS PROMISSÁRIOS COMPRADORES. DESCABIMENTO NO CASO.

1. Rejeita-se alegação de ilegitimidade passiva com fundamento na teoria da asserção, bem assim, considerando solidariedade dos fornecedores pela participação da cadeia de consumo.

2. Existindo cláusula penal expressa para o inadimplemento das



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

promitentes vendedoras quanto à entrega do empreendimento, não há cogitar de inversão de multa por atraso de pagamento, prevista para os promissários compradores.

3. O termo final para incidência da penalidade contratual, não sendo o caso de rescisão, é a data da efetiva entrega do imóvel ao adquirente, a qual põe fim à mora, ou seja, a data da entrega das chaves, e não da data de expedição do habite-se.

3.1. No caso, como houve rescisão do contrato quando do julgamento de outra ação, o termo final da mora para fins de aplicação da multa por atraso prevista no instrumento de promessa de compra e venda deve corresponder à data da rescisão do contrato operada com a publicação da sentença.

4. Apelação conhecida e provida em parte. "

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: suscita que houve divergência jurisprudencial porquanto o termo final indenizatório estabelecido na Origem foi definido como a data da publicação da sentença de procedência de ação de rescisão contratual, ao passo que Tribunais de Justiça de outros estados, em hipóteses semelhantes, já decidiram que o termo final da cláusula penal moratória deve ser a data de ajuizamento da referida ação.

Decisão de admissibilidade: proferida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios admitiu o recurso especial.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.300 - DF (2022/0109581-6)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
RECORRENTE : TECNISA S/A  
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138  
RECORRIDO : LUANA SANTIAGO PEREIRA  
ADVOGADO : ZILDA COSTA LIMA - DF041432  
INTERES. : FENIX ARMAZENAGEM E TRANSPORTES LTDA

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. MORA. INADIMPLEMENTO TERMO FINAL INDENIZATÓRIO. RESCISÃO. AJUIZAMENTO DA AÇÃO. TRANSITO EM JULGADO.

1. Ação de indenização por dano material.
2. Recurso especial interposto em: 14/02/2022. Concluso ao gabinete em: 03/05/2022.
3. O propósito recursal consiste em perquirir qual o termo final de incidência da cláusula penal por atraso na entrega de unidade imobiliária quando houver rescisão contratual.
4. Na ocorrência de atraso na entrega de unidade imobiliária ao adquirente, ultrapassado o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização. Precedentes.
5. A multa por atraso visa a reparar o dano causado a outrem por violação de obrigação. Tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel, a inadimplência do promitente vendedor, isto é, o atraso na entrega do imóvel alienado, de acordo com jurisprudência desta Corte, cessará na data do recebimento da unidade pelo adquirente, mediante a entrega das chaves.
6. Em conformidade com o parágrafo único do art. 395, do Código Civil, caso a prestação, devido à mora, tornar-se inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos. Assim, admissível a rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel, pois aquele que infringe um dever contratual principal ou lateral abre a possibilidade de resolução do contrato, sendo compatíveis os pedidos de rescisão de contrato e de indenização por perdas e danos.
7. Nada obstante a importância do interesse do contraente para a manutenção da avença, há firme a jurisprudência desta Corte Superior em preceituar que é "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos". Precedentes.
8. Nas hipóteses em que não chegou a haver a entrega das chaves de imóvel



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

objeto de contrato de compra e venda, pois sobreveio sentença de procedência pela rescisão contratual, o marco final da multa compensatória por atraso na entrega do bem deve ser a data em que transitou em julgado a sentença.

9. Diante do exposto, o correto termo final da cláusula penal moratória deve ser computado a partir do trânsito em julgado da decretação da rescisão contratual.

10. Contudo, na hipótese sob julgamento, não há como aplicar essa compreensão, porquanto o recurso especial visa a alteração do termo final do dever de indenizar para a data da propositura da ação de rescisão contratual (conclusão da sentença) e o acórdão fixa a data da publicação da sentença. Assim, para não violar a regra do *reformatio in pejus*, deve ser mantido o teor do acórdão recorrido.

11. Recurso especial CONHECIDO e NÃO PROVIDO.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.997.300 - DF (2022/0109581-6)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
RECORRENTE : TECNISA S/A  
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138  
RECORRIDO : LUANA SANTIAGO PEREIRA  
ADVOGADO : ZILDA COSTA LIMA - DF041432  
INTERES. : FENIX ARMAZENAGEM E TRANSPORTES LTDA

### VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em perquirir qual o termo final da incidência da cláusula penal por atraso na entrega de unidade imobiliária quando houver rescisão contratual.

#### 1. Da multa contratual por atraso de obra

1. Preceitua o artigo 394, do Código Civil, que se considera em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

2. Na ocorrência de atraso na entrega de unidade imobiliária ao adquirente, ultrapassado o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado. (REsp 1729593/SP, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019; AgInt no REsp n. 1.926.473/SP, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021; AgInt no AREsp n. 1.969.889/RJ, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

3. Apesar desta presunção, é facultado às partes determinar previamente cláusula penal por meio da qual é estipulada uma multa por eventual



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mora ou inadimplemento. Para Sergio Cavalieri, a função compulsória, ao estimular o devedor a cumprir sua prestação, é secundária na cláusula penal, pois a principal é a indenizatória, pois fixa-se antecipadamente as perdas e danos. Neste sentido, a multa por atraso visa a reparar o dano causado a uma das partes por violação de obrigação. (CAVALIERI FILHO, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil. 10ª ed. São Paulo. Atlas, 2012.)

4. Tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel, a mora do promitente vendedor, isto é, o atraso na entrega do imóvel alienado, de acordo com jurisprudência desta Corte, cessará na data do recebimento da unidade pelo adquirente, mediante a entrega das chaves, pois é neste momento que o adquirente passa a deter a efetiva posse do imóvel. (REsp n. 1.827.060/SP, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 25/2/2022; REsp n. 1.823.341/SP, Terceira Turma, julgado em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020; AgInt no REsp n. 1.723.050/RJ, Quarta Turma, DJe de 26/9/2018 e REsp n. 331.496/MG, Quarta Turma, DJ de 5/8/2002)

5. Em conformidade com o parágrafo único do art. 395, do Código Civil, caso a prestação, devido à mora, tornar-se inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.

6. Sergio Cavalieri entende que se o retardamento torna desde logo impossível o cumprimento da obrigação, ou porque a coisa pereceu, ou porque a prestação tornou-se inútil ao credor, ou, ainda porque o devedor, tratando-se de obrigação personalíssima, recusa-se a cumpri-la, não mais haverá que se falar em mora, mas sim em inadimplemento. (CAVALIERI FILHO, Sergio. Programa de Responsabilidade Civil. 10ª ed. São Paulo. Atlas, 2012.)

7. Na mesma linha de intelecção, Ruy Rosado leciona que, caso a prestação se torne inútil ao credor, que perderá o interesse na execução do



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato, tais fatos originam o incumprimento definitivo e servem de fundamento à resolução contratual. (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor 2ª ed. Rio de Janeiro. AIDE. 1991. p. 55)

8. Admissível, portanto, a rescisão contratual por atraso na entrega de imóvel, pois aquele que infringe um dever contratual principal ou lateral abre a possibilidade de resolução do contrato.

9. Sublinha-se, por oportuno, que a simples mora não é causa de resolução, devendo a prestação se mostrar inútil, sendo essa mora denominada por Ruy Rosado como "mora qualificada".

10. Diante da exposição doutrinária, depreende-se a imperatividade do interesse do contraente para a manutenção da avença. Nada obstante, há firme a jurisprudência desta Corte Superior em preceituar que é "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos". (REsp n. 1.236.960/RN, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 5/12/2019; AgInt no AREsp n. 1.329.000/RJ, Quarta Turma, julgado em 7/2/2019, DJe de 14/2/2019; REPDJe 15/06/2009; AgRg no REsp n. 1.292.370/MS, Terceira Turma, julgado em 13/11/2012, DJe de 20/11/2012; AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.534.185/PE, Terceira Turma, julgado em 24/10/2017, DJe de 6/11/2017).

11. A razão para que seja tutelado o fim da relação obrigacional envolve a necessidade de apreciar a legitimidade e as finalidades que as partes perseguem com o adimplemento da obrigação, bem como a pertinência da inutilidade aventada pelo credor. (NORONHA, Fernando. Direito das obrigações. V.I. São Paulo: Saraiva. 2013. p. 36).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12. É na exigência de manifestação judicial que reside o adequado controle da escolha do credor pela via resolutiva, no intuito de obstar o uso incorreto do direito de extinção. A verificação da utilidade da prestação para o credor é feita, portanto, por meio de juízo objetivo. Nestes termos, vejamos:

“a pretensão de resolução contratual deve passar por um cuidadoso processo de filtragem: muito embora o inadimplemento antecipado crie para a parte prejudicada o direito de resolução, seu exercício deve passar por uma análise do merecimento da tutela, verificando a legitimidade do pleito do credor e a solução mais justa e adequada ao caso concreto à luz do princípio da boa-fé objetiva, da função social do contrato e dos novos paradigmas constitucionais.” (CUNHA, Raphael Augusto. O inadimplemento na Nova Teoria Contratual: O inadimplemento antecipado do contrato. São Paulo, 2015.)

13. O ato de ajuizamento da ação visando à resolução contratual, nas palavras de Araken de Assis, representa o mero “exercício da pretensão à prestação, através do qual o contratante lesado reclama *in natura* ou pelo equivalente pecuniário”. (ASSIS, Araken, Resolução do contrato por inadimplemento. 4ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2004. p. 36).

14. Quando se fala em rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, não há efeitos jurídicos decorrentes da pretensão resolutiva do credor se não após a manifestação do judiciário. O momento do ajuizamento da ação resolutiva, portanto, significa tão somente o exercício de um direito subjetivo de ação que o ordenamento atribui a toda e qualquer pessoa, desde que este seja exercido em conformidade com a lei.

15. Com a prolação decisão de mérito ganha forma o direito subjetivo material, pois define-se uma situação jurídica e a respectiva titularidade do direito pleiteado. É com a ocorrência de coisa julgada material, contudo, que a definição da sentença passa a ser definitiva, resguardando o bem jurídico definido na manifestação judicial, pois consubstancia imutabilidade e indiscutibilidade à



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

solução dada pelo Poder Judiciário.

16. Utilizando-me da concepção de Pontes de Miranda sobre o trânsito em julgado, replico:

“A sentença, de que cabe recurso e de que ainda pode ser interposto, apenas constitui 'apresentação' da prestação jurisdicional, e não 'entrega'. Essa só ocorre quando não cabe, ou não mais cabe recurso; ou quando já não cabe, ou a lei não o dá, de decisão que a confirmou ou a reformou. A entrega, portanto, da prestação jurisdicional somente ocorre na única ou última decisão”. Tratado da Ação Rescisória, Revista dos Tribunais., p. 355

17. Tratando especificamente das sentenças originadas de ação de rescisão contratual, Ruy Rosado de Aguiar Junior disciplina que:

“ a necessidade da intervenção judicial para a resolução do negócio dá à sentença a natureza constitutiva negativa e somente através dela é que se exerce e materializa o direito formativo do credor, pois é a sentença que resolve a obrigação. Nesse sistema, a atividade do juiz não se limita a declarar a resolução já acontecida por manifestação da conta de do credor, cumprindo-lhe verificar a presença dos pressupostos do direito formativo”. (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor 2ª ed. Rio de Janeiro. AIDE. 1991. P. 55)

18. Por conseguinte, as sentenças constitutivas detêm a capacidade de transformar o mundo jurídico, produzindo, desde o trânsito em julgado, o resultado prático pretendido pelo demandante. (ZANETI JUNIOR, Hermes. A eficácia constitutiva da sentença: as sentenças de eficácia preponderantemente constitutiva e a força normativa do comando judicial. Academia Brasileira de Direito Processual Civil.)

19. Repisa este entendimento Fredie Didier, ao distinguir o conteúdo e os efeitos da sentença. Explica o jurista que conteúdo é o que consta no dispositivo do pronunciamento do magistrado ao certificar o direito a uma prestação, já o efeito (ou eficácia) é a repercussão que a sentença gera e vincula as



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

partes do processo.

20. Assim, a sentença de procedência de rescisão contratual extingue uma relação jurídica podendo ter como fundamento a inutilidade da prestação ao credor. Logo, o conteúdo da sentença será a efetivação de um direito potestativo e seu efeito é a nova situação jurídica que resulta deste reconhecimento.

21. As decisões constitutivas, bem como as declaratórias, atuam precipuamente no plano jurídico. A eficácia principal das decisões declaratórias é a certeza acerca da existência de uma situação jurídica, ao passo que a da decisão constitutiva é a situação jurídica nova, que resulta do reconhecimento e da efetivação do direito potestativo.

22. Exatamente por atuarem no plano jurídico que os efeitos da decisão constitutiva e declaratória somente passam a operar no plano jurídico quando a sentença se torna indiscutível, isto é, após o trânsito em julgado. Daí decorrendo a razão pela qual não há que se falar em tutela provisória satisfativa de tutela declaratória ou constitutiva. Dessarte, os efeitos destas sentenças não podem ser antecipados, tampouco os direitos de prestação que decorram diretamente deles. (DIDIER JR. Fredie. Decisões declaratórias e constitutivas não têm eficácia imediata. Consultor Jurídico. 27 out. 2016.)

23. Na ação de rescisão contratual, portanto, mesmo com a superveniência de sentença de procedência, o contrato de compra e venda de imóvel em debate permanecerá válido e surtindo efeitos até o trânsito em julgado, a menos que a sentença seja reformada ou invalidada.

24. Não se olvida que a mora tem fim quando deixa de existir o interesse do credor. Ocorre que, conforme já demonstrado, a mera inutilidade não serve, por si só, para desconstituir a obrigação, sendo necessária a apreciação judicial para averiguar os motivos da desavença e, havendo pertinência, constituir



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a extinção do vínculo contratual a partir do trânsito em julgado.

25. Destarte, nas hipóteses de atraso na entrega do imóvel alienado em que o adquirente não chegou a receber as chaves do bem porque o contrato foi rescindido, o termo final da cláusula penal moratória deverá ser o trânsito em julgado da sentença de procedência da rescisão contratual, pois representa o momento em que foi chancelada a alegada inutilidade da prestação que justifica a rescisão contratual, extinguindo definitivamente a avença celebrada entre as partes, e, por conseguinte, liberando-as de suas respectivas obrigações.

### 2. Na hipótese dos autos

26. Na hipótese dos autos, as partes firmaram contrato de compra e venda de imóvel que continha cláusula de pagamento de multa compensatória por atraso de 0,5% (meio por cento) do valor efetivamente pago e quitado pela compradora para cada mês de atraso.

27. A entrega do imóvel jamais aconteceu em razão de mora do vendedor-recorrente. Na sentença da presente ação de indenização por dano material, foi determinado, entre outras providências, o pagamento da cláusula penal moratória desde o fim do período de tolerância até “a data da efetiva entrega do imóvel objeto do negócio jurídico ou a data da rescisão judicial do contrato (o que ocorrer em primeiro lugar)”. (e-STJ fl. 486).

28. Em ação paralela, as apelantes obtiveram a rescisão do contrato, já tendo a sentença transitado em julgado. Assim, no acórdão recorrido, foi determinado que o termo final da cláusula penal moratória deveria ser o da data de publicação da sentença de rescisão contratual. Conforme assim consignado:

Por fim, o termo final para a penalidade contratual, não sendo o caso de rescisão, é a data da efetiva entrega do imóvel ao adquirente, a qual põe



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fim à mora, ou seja, a data da entrega das chaves, e não a data de expedição do habite-se (...). No caso, entretanto, as apelantes afirmaram a rescisão do contrato no Processo 0713122- 85.2019.8.07.0007, que tramitou no juízo da 1ª Vara Cível de Taguatinga, fato confirmado em contrarrazões. E em consulta ao PJe, verifico que a referida sentença transitou em julgado no dia 26.08.2020. Portanto, neste caso, como houve rescisão do contrato firmado entre as partes, o termo final da mora para fins de aplicação da multa por atraso prevista no instrumento de promessa de compra e venda deve corresponder à data da rescisão do contrato operada com a publicação da sentença. (e-STJ fl.557)

29. A recorrente, por sua vez, fundamenta seu recurso especial em divergência jurisprudencial, pois em outros Tribunais de Justiça, aplicou-se como termo final de incidência de cláusula penal moratória o ajuizamento da ação de rescisão.

30. No mais, sustenta que o acórdão recorrido corrobora o enriquecimento sem causa da recorrente, o que violaria o art. 884 do Código Civil.

31. Diante do exposto, merece ser destacado que, na hipótese dos autos, o fato gerador do dever pagar a cláusula penal decorre da mora do devedor em entregar o imóvel alienado, importando definir quando esta teve fim.

32. Nestes termos, a jurisprudência entende que a mora tem fim com a entrega das chaves ao promitente comprador. Não ocorrendo este momento por manter-se o vendedor em mora, pode a prestação tornar-se inútil ao comprador, ensejando a pretensão de rescisão contratual, que é precisamente a situação que se encontra nos autos.

33. Em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a inutilidade da prestação arguida pelo credor foi submetida à aferição judicial a fim de verificar se havia consonância com os princípios basilares do contrato, ao que foi deferido o pedido.

34. Assim, diferentemente do que defende o recorrente, o momento do ajuizamento da ação de rescisão contratual não representa nada além do



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exercício de um direito subjetivo processual. Isto pois, a pretensão resolutive do credor, fundada na inutilidade da prestação, exige a manifestação judicial para se materializar.

35. Tampouco prospera a fundamentação do acórdão recorrido, porquanto a publicação da decisão de mérito somente define uma situação jurídica ainda passível de mudanças e debates.

36. Desta forma, entendo que somente torna-se definitiva a extinção da relação jurídica entre os contraentes com a ocorrência da coisa julgada material, uma vez que é a partir desse momento que os efeitos da sentença passam a operar no mundo jurídico.

37. Diante do exposto, o correto termo final da cláusula penal moratória deve ser computado a partir do trânsito em julgado da decretação da rescisão contratual. Contudo, na hipótese sob julgamento, não há como aplicar essa compreensão, porquanto o recurso especial visa a alteração do termo final do dever de indenizar para a data da propositura da ação de rescisão contratual (conclusão da sentença) e o acórdão fixa a data da publicação da sentença. Assim, para não violar a regra do *reformatio in pejus*, deve ser mantido o teor do acórdão recorrido.

### DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO mantendo o decidido pelo acórdão do Tribunal *a quo* apenas para efeito de não incidência na *reformatio in pejus*.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos ao procurador da parte recorrida para 15% sobre o valor da



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

condenação.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0109581-6      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.997.300 / DF

Números Origem: 00272509320158070007 272509320158070007

PAUTA: 06/09/2022

JULGADO: 06/09/2022

#### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TOLEDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
RECORRENTE : TECNISA S/A  
ADVOGADO : DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138  
RECORRIDO : LUANA SANTIAGO PEREIRA  
ADVOGADO : ZILDA COSTA LIMA - DF041432  
INTERES. : FENIX ARMAZENAGEM E TRANSPORTES LTDA

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

#### **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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.