



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 714.051 - MG (2015/0104105-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **LAURO JOSE BRACARENSE FILHO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **LAURO TRONCOSO JUSTO**
AGRAVADO : **LUCIA RODRIGUES ALVES**
ADVOGADO : **EDMUNDO DINIZ ALVES E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **MENDESPREV SOCIEDADE PREVIDENCIARIA**
ADVOGADOS : **MARCELO CALONGE**
: **MARLEY JANAINA DE CASTRO**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. LUCROS CESSANTES CUMULADOS COM MULTA DE CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL A PARTIR DA CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA 362/STJ. SÚMULA 83/STJ. MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. EVIDENTE INTUITO PROTETÓRIO. AGRADO IMPROVIDO.

- 1.** O recurso especial é inviável, por aplicação do enunciado n. 7 da Súmula do STJ, quando as alegações em que se funda a pretensão recursal colidem com os pressupostos fáticos assentados no acórdão recorrido. Precedentes.
- 2.** Os entendimentos do acórdão recorrido quanto à possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com a multa de cláusula penal; aos juros moratórios terem como termo inicial a data da citação; e à correção monetária incidir desde a data do arbitramento estão em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ. Precedentes.
- 3.** Se a parte agravante não apresenta argumentos hábeis a infirmar os fundamentos da decisão regimentalmente agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.
- 4.** Agravo regimental a que se nega provimento.

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 1º de outubro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 714.051 - MG (2015/0104105-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão monocrática de minha lavra (e-STJ, fls. 951-957), que negou provimento ao agravo em recurso especial, assim ementada (e-STJ, fl. 951):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. LUCROS CESSANTES CUMULADO COM MULTA DE CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL A PARTIR DA CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA 362 DO STJ. MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. EVIDENTE INTUITO PROTTELATÓRIO. AGRADO IMPROVIDO.

Em suas razões o agravante alega que a decisão agravada não se manifestou quanto ao dissídio jurisprudencial relativo à possibilidade de inversão de multa contratual e o descabimento da indenização por danos morais, por tratar de simples inadimplemento contratual e que não estão explicitadas as razões pelas quais o apelo extremo não comporta admissibilidade quanto a ocorrência de força maior. Sustenta, mais uma vez, a ocorrência de violação do art. 535 do CPC e ser indevida a aplicação da multa do art. 538 do CPC. Além disso, o agravante repisa os fundamentos do recurso especial (e-STJ, fls. 966-980).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou a submissão deste recurso à Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 714.051 - MG (2015/0104105-5)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O recurso não comporta provimento.

Verifica-se, da leitura das razões recursais, que a parte ora agravante não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos, abaixo transcritos (e-STJ, fls. 952-957):

[...]

A insurgência não merece acolhida.

Preliminarmente, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Dessa forma, registro que, apesar de rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

No tocante à alegada ocorrência de força maior, o acórdão impugnado consignou o seguinte (e-STJ, fls. 622-626):

Para justificar o atraso superior ao período de tolerância de 180 dias, previsto no contrato, a construtora ré alegou a ocorrência de força maior em razão da escassez de mão de obra especializada e de materiais de alta qualidade compatíveis.

Ocorre, porém, que esses eventos não podem ser considerados motivos suficientes para a configuração da força maior, porque não são imprevisíveis, pois são inerentes à construção civil.

Dessa forma, uma vez que a Construtora Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi a empresa diretamente responsável pela edificação do referido empreendimento imobiliário, deveria ter minimizado os riscos que poderiam advir, não se justificando as suas alegações.

De mais a mais, os autores sempre estiveram em dia com as obrigações contratuais assumidas com a parte ré, e não receberam o referido apartamento por culpa exclusiva da construtora.

Logo, conforme provam os documentos de ff. 128/143, os autores tiveram que arcar com o aluguel de um imóvel residencial em razão da demora em receber o imóvel que lhes fora prometido em contrato preliminar de compra e venda,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devido, repita-se, ao descumprimento da obrigação a cargo da ré.

Portanto, eles têm direito ao respectivo reembolso do valor correspondente aos aluguéis mensais.

Todavia, o termo inicial dessa obrigação deve ser o primeiro dia seguinte ao término do prazo de tolerância de 180 dias da data prevista para a entrega do imóvel, conforme previsto no contrato firmado entre as partes, até a efetiva entrega do imóvel, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, por mero cálculo.

(...) A razão também está com os autores quanto ao pedido de indenização por danos morais.

Ora, o demasiado atraso na entrega de um imóvel para o comprador, além de causar indiscutíveis prejuízos de ordem financeira, acarreta, de modo evidente, um dano moral, que decorre da grave frustração advinda do fato de se ter quitado um imóvel, confiando na idoneidade da empresa construtora, e de não se poder para ele se mudar, em razão de injustificado atraso na conclusão da obra.

Desse modo, cabe condenar a parte ré a pagar aos autores a reclamada indenização por danos morais, que, no caso, devem ser fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pois tal montante bem atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando-se, ainda, as peculiaridades do caso em exame.

(...) De outro lado, a parte não provou que os fatos que justificaram o atraso na obra tenham sido provenientes de uma força maior, e não de eventos inerentes à construção civil, previsíveis em sua atividade empresarial.

O descumprimento do contrato se deu somente no que toca à parte apelada.

Assim, não se aplica ao caso a cláusula *non adimpleti contractus*.

Ora, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, incide, no caso, a cláusula VIII, letra "f" da avença, que prevê a multa compensatória de 10% sobre o valor do contrato (f. 5).

Ora, o valor do contrato em questão é o preço do imóvel nele pactuado em R\$ 582.800,00 (fl. 38).

O art. 413 do Código Civil estabelece que "a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio."

No caso, considerando que a obrigação principal foi cumprida, que é a entrega do imóvel, e o inadimplemento contratual deu-se pelo atraso na entrega da obra, deve a referida penalidade ser reduzida para 3% (três por cento) do valor do contrato, como dito, sob pena de propiciar o enriquecimento indevido dos autores. (grifei).

Em relação à alegada impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com a multa de cláusula penal, a jurisprudência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pacífica desta Casa é no sentido de que "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".

Ratificam esse entendimento os seguintes 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.

1. Não conheço 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 n. 525.614/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2014, DJe 25/8/2014).

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 n. 1.355.554/RJ, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/12/2012, DJe 4/2/2013).

Quanto aos juros moratórios, o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com o entendimento pacífico desta Corte, segundo o qual "os juros de mora incidentes sobre a indenização por dano moral não têm por termo inicial a data do arbitramento do valor indenizatório, devendo incidir [...], na hipótese de responsabilidade contratual, a partir da citação" (AgRg no REsp n. 1.413.933/DF, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/2/2015, DJe 10/2/2015).

No que se refere à correção monetária, o acórdão recorrido também está de acordo com a jurisprudência sumulada desta Casa de que "a correção monetária da importância fixada a título de danos morais 'incide desde a data do arbitramento' (Enunciado n. 362 da Súmula do STJ)" (REsp n. 685.801/MG, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 6/5/2014, DJe 16/10/2014).

Corroborando esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARGUMENTOS INCAPAZES DE ALTERAR O JULGADO. ANÁLISE DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INSCRIÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. VALOR. REVISÃO. PARÂMETROS DESTA CORTE. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, ainda que para fim de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A fixação da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos, em que o valor foi arbitrado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Precedentes.

4. Os juros moratórios referentes à reparação por dano moral, na responsabilidade contratual, incidem a partir da citação.

5. A correção monetária do valor da indenização do dano moral



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incide desde a data do arbitramento, consoante a Súmula nº 362/STJ.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 386.539/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2013, DJe 14/2/2014 - grifei).

Por fim, não se verifica a apontada violação do art. 538, parágrafo único, do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem analisou toda a matéria levada a julgamento, entendendo serem os embargos meramente protelatórios. Assim, mostra-se correta a imposição da multa prevista no mencionado dispositivo legal. De mais a mais, caracterizado o evidente intuito protelatório, a apreciação dos argumentos da recorrente exigiria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Casa.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial. Publique-se.

Ressalto que, com relação à força maior, o acórdão recorrido consignou que (e-STJ, fl. 622):

Para justificar o atraso superior ao período de tolerância de 180 dias, previsto no contrato, a construtora ré alegou a ocorrência de força maior em razão da escassez de mão de obra especializada e de materiais de alta qualidade compatíveis.

Ocorre, porém, que esses eventos não podem ser considerados motivos suficientes para a configuração da força maior, porque não são imprevisíveis, pois são inerentes à construção civil.

Dessa forma, a apreciação dos argumentos do recorrente exigiria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula desta Casa.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. RESCISÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA FUTURA. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. OBRA. PARALISAÇÃO. PRAZO ESTIPULADO. NÃO ENTREGA. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. CABÍVEL. MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INEXISTENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(AgRg no AgRg no Ag n. 1.137.044/RJ, Relator Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 7/12/2009).

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0104105-5

AgRg no
AREsp 714.051 / MG

Números Origem: 0024111988929 10024111988929003 10024111988929004 10024111988929005
10024111988929006 19889297220118130024

EM MESA

JULGADO: 01/10/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LAURO TRONCOSO JUSTO
AGRAVANTE	: LUCIA RODRIGUES ALVES
ADVOGADO	: EDMUNDO DINIZ ALVES E OUTRO(S)
AGRAVANTE	: EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: LAURO JOSE BRACARENSE FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: OS MESMOS
AGRAVADO	: MENDESPREV SOCIEDADE PREVIDENCIARIA
ADVOGADOS	: MARCELO CALONGE
	MARLEY JANAINA DE CASTRO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: LAURO JOSE BRACARENSE FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: LAURO TRONCOSO JUSTO
AGRAVADO	: LUCIA RODRIGUES ALVES
ADVOGADO	: EDMUNDO DINIZ ALVES E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MENDESPREV SOCIEDADE PREVIDENCIARIA
ADVOGADOS	: MARCELO CALONGE
	MARLEY JANAINA DE CASTRO

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.