



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.756 - SP (2014/0290180-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S)
AGRAVADO : LEOPOLDO FARIA LIMA
AGRAVADO : CAMILA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS : GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S)
MARCELO DE ANDRADE TAPAI

EMENTA

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

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 25 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.756 - SP (2014/0290180-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **LEOPOLDO FARIA LIMA**
AGRAVADO : **CAMILA SOUZA DA SILVA**
ADVOGADOS : **GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S)**
MARCELO DE ANDRADE TAPAI

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial manejado pelos ora agravados (e-STJ, fls. 444/448), por se entender que o v. acórdão recorrido estaria em desacordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que esta considera possível, e não constitui *bis in idem*, a cumulação de condenação de indenização por lucros cessantes e a multa prevista em cláusula penal em decorrência de atraso de entrega de unidade imobiliária.

Inconformada, a agravante pugna pela reforma da monocrática, aduzindo, em síntese, que, *"além do autor nada comprovar para o recebimento de indenização, ao contrário do caso relatado na jurisprudência utilizada como paradigma na peça do recurso especial, eventual condenação em indenização por lucros cessantes mais multa moratória culminaria em bis in idem"* (e-STJ, fl. 452).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.756 - SP (2014/0290180-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S)
AGRAVADO : LEOPOLDO FARIA LIMA
AGRAVADO : CAMILA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS : GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S)
MARCELO DE ANDRADE TAPAI

VOTO

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

O Tribunal de origem, mantendo o entendimento esposado na sentença recorrida, concluiu que seria impossível a cumulação da indenização pelos lucros cessantes e a multa prevista na cláusula penal, porquanto esta serviria para pré-liquidar o valor das perdas e danos, senão vejamos:

"Verificada a culpa exclusiva da ré pelo atraso na entrega da unidade prometida à venda, é seu dever, nos termos do art. 389 do Código Civil, ressarcir os autores pelos lucros cessantes que deixaram de usufruir em decorrência do atraso na entrega do bem, indenização esta que corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação, independentemente da finalidade afirmada pelos autores.

Ocorre que, no caso em exame, as partes pactuaram cláusula penal moratória expressa e especificamente para a hipótese de atraso na obtenção do auto de conclusão de obras e respectiva entrega da unidade aos adquirentes (cláusula 7.4 fls. 83), prefixando o valor das perdas e danos nessa situação, de modo que não pode ser arbitrada indenização pelos lucros cessantes, como pretendido pelos autores, sob pena de bis in idem.

Nesse sentido a lição de CARLOS ROBERTO GONÇALVES 'com a estipulação da cláusula penal, expressam os contratantes a intenção de livra-se dos incômodos da comprovação dos prejuízos e da sua liquidação. A convenção que a estabeleceu pressupõe a existência de prejuízo decorrente do inadimplemento e prefixa o seu valor' (Direito Civil Brasileiro Teoria Geral das Obrigações, 7ª edição; Ed. Saraiva, 2010, São Paulo p. 407).

Foi o que corretamente consignou a sentença: 'De outro lado, procede o pedido de indenização pelas perdas e danos decorrentes do atraso da obra. No entanto, no caso dos autos, a indenização não deve se dar através de fixação de alugueres mensais, como pretendem os autores, uma vez que o contrato celebrado entre as partes possui cláusula específica a respeito, verdadeira prefixação de perdas e danos, que deve ser respeitada, nada tendo de abusiva ou ilegal. Com efeito, nos termos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da cláusula 7.4 (fls. 83/84), findo o prazo de tolerância sem que tenha sido expedido o 'habite-se', a ré pagará aos autores a multa de 0,5% ao mês de atraso, calculados sobre o valor efetivamente pago e quitado pelos autores, corrigidos na mesma forma do contrato, compensando-se com o saldo devedor que ainda esteja em aberto. Essa é a indenização a que têm direito os autores.' (fls. 213/219).

[...]

Os autores, ademais, não comprovaram qualquer prejuízo decorrente do atraso na entrega do apartamento, de modo que a aplicação da pena convencional estipulada no contrato é suficiente a reparar os danos decorrentes da mora da ré." (e-STJ, fls. 329/331)

Todavia, conforme explicitado nas razões do recurso especial, esse entendimento diverge da jurisprudência do STJ, tendo em vista que a mora na execução 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 em razão do prejuízo do promitente comprador, que é presumido.

Nesse sentido:

"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 525.614/MG, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2014, DJe de 25/8/2014)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

2. Agravo regimental não provido."

(AgRg no Ag 1.319.473/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, julgado em 25/6/2013, DJe de 2/12/2013)

"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 1.355.554/RJ, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/12/2012, DJe de 4/2/2013)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OBRIGAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. **A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedente.**

2. O reconhecimento de violação a literal disposição de lei somente se dá quando dela se extrai interpretação desarrazoada, o que não é o caso dos autos.

3. Dissídio jurisprudencial não configurado em face da ausência de similitude fática entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial não conhecido."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 968.091/DF, Rel. Ministro **FERNANDO GONÇALVES**, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2009, DJe de 30/3/2009)

Logo, a decisão monocrática agravada não merece reparo, porquanto, com anteparo no art. 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil, deu provimento ao recurso especial para, reconhecer a possibilidade de condenação dos lucros cessantes, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que decida à luz do mencionado entendimento.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0290180-3 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.531.756 / SP

Números Origem: 10050867220138260100 20140000214346

EM MESA

JULGADO: 25/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEOPOLDO FARIA LIMA
RECORRENTE : CAMILA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI
 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S)
RECORRIDO : CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S)
AGRAVADO : LEOPOLDO FARIA LIMA
AGRAVADO : CAMILA SOUZA DA SILVA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI
 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI E OUTRO(S)

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.