

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1699271 - SP (2017/0239736-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) -
SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
AGRAVADO : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS E OUTRO(S) -
MG079700
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES -
MG143575
VANIA VENEZA MARTILDES PARDINHO - SP302951

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. INOBSERVÂNCIA (SÚMULAS 5 E 7/STJ). DANO MORAL. CABIMENTO (SÚMULA 83/STJ). NATUREZA DA CLÁUSULA PENAL, MORATÓRIA OU COMPENSATÓRIA. IRRELEVÂNCIA PARA EFEITO DE CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, SEJA NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES OU DANOS EMERGENTES. DESCABIMENTO. AGRAVO PROVIDO.

1. No tocante à correção monetária do saldo devedor, o Tribunal estadual concluiu ser abusiva, em razão de a cláusula correspondente estar redigida de forma incompreensível ao consumidor, além de não se tratar propriamente de correção do saldo devedor, mas sim de atualização de perdas transferidas indevidamente aos consumidores, ferindo o direito de informação do consumidor, por não se encontrar claramente prevista no contrato de compra e venda pactuado entre as partes.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem, como postulada no especial, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

4. Na hipótese, o atraso de aproximadamente 2 (dois) anos, após o prazo pactuado, considerando-se o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias e de mais de 6 (seis) meses após o casamento da parte autora, supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser confirmada a indenização por danos morais. Precedentes.

5. Independentemente do caráter da cláusula penal, se moratória ou compensatória, não cabe a cumulação com indenização por perdas e danos, seja na modalidade lucros cessantes ou danos emergentes. Precedentes.

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e dar parcial provimento ao recurso especial, afastando-se a condenação por danos emergentes.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de novembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.271 - SP (2017/0239736-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
AGRAVADO : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS E OUTRO(S) - MG079700
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575
VANIA VENEZA MARTILDES PARDINHO - SP302951

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno, interposto por **KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO**, contra decisão monocrática de fls. 799-805, que deu parcial provimento ao recurso especial interposto por CR2 SÃO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA - ora recorrida -, para afastar a sua condenação ao pagamento de indenização a título de dano moral, bem como pelos danos emergentes, além de determinar a correção do saldo devedor pelo IPCA, salvo se o INCC for menor, apurável em liquidação de sentença.

Em suas razões, a agravante alega, em síntese, fazer jus à indenização a título de dano moral, tendo em vista o atraso de aproximadamente dois anos na entrega do imóvel em comento, além de que contraiu núpcias com o intuito de já ter o imóvel disponível para moradia após o matrimônio.

Aduz, ainda, o descabimento da correção do saldo devedor, visto que, *se a agravada já recebeu da CAIXA ECONOMICA FEDERAL o valor financiado pela agravante com o acréscimo da devida correção monetária e de juros, não faz o menor sentido, a mesma ter que pagar àquela, qualquer quantia que seja, à título de correção, sob pena de flagrante enriquecimento ilícito e bis in idem. Ademais, de bom tom enfatizar novamente que, tendo havido a quitação do preço do imóvel por ocasião da avença firmada entre as partes, perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (contrato de financiamento com força de escritura de compra e venda), NADA MAIS pode ser cobrado da autora, a qual já se privilegiou da quitação outorgada pela agravada, à cláusula primeira, § primeiro, do referido contrato (fls.81).*

Superior Tribunal de Justiça

A recorrida apresentou impugnação às fls. 840-844.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.271 - SP (2017/0239736-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
AGRAVADO : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS E OUTRO(S) - MG079700
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575
VANIA VENEZA MARTILDES PARDINHO - SP302951

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. INOBSERVÂNCIA (SÚMULAS 5 E 7/STJ). DANO MORAL. CABIMENTO (SÚMULA 83/STJ). NATUREZA DA CLÁUSULA PENAL, MORATÓRIA OU COMPENSATÓRIA. IRRELEVÂNCIA PARA EFEITO DE CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, SEJA NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES OU DANOS EMERGENTES. DESCABIMENTO. AGRAVO PROVIDO.

1. No tocante à correção monetária do saldo devedor, o Tribunal estadual concluiu ser abusiva, em razão de a cláusula correspondente estar redigida de forma incompreensível ao consumidor, além de não se tratar propriamente de correção do saldo devedor, mas sim de atualização de perdas transferidas indevidamente aos consumidores, ferindo o direito de informação do consumidor, por não se encontrar claramente prevista no contrato de compra e venda pactuado entre as partes.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem, como postulada no especial, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

4. Na hipótese, o atraso de aproximadamente 2 (dois) anos, após o prazo pactuado, considerando-se o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias e de mais de 6 (seis) meses após o casamento da parte autora, supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser confirmada a indenização por danos morais. Precedentes.

5. Independentemente do caráter da cláusula penal, se moratória ou compensatória, não cabe a cumulação com indenização por perdas e

Superior Tribunal de Justiça

danos, seja na modalidade lucros cessantes ou danos emergentes. Precedentes.

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e dar parcial provimento ao recurso especial, afastando-se a condenação por danos emergentes.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.271 - SP (2017/0239736-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859
MAURICIO ARRABAL - SP309686
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
AGRAVADO : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS E OUTRO(S) - MG079700
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
MAITÊ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575
VANIA VENEZA MARTILDES PARDINHO - SP302951

VOTO

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

Em decisão unipessoal, deu-se parcial provimento ao recurso especial, interposto por CR2 SÃO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA - ora recorrida -, para afastar a sua condenação ao pagamento de indenização a título de dano moral, bem como pelos danos emergentes, além de determinar a correção do saldo devedor pelo IPCA, salvo se o INCC for menor, apurável em liquidação de sentença.

Nesse contexto, afiguram-se relevantes os argumentos trazidos no agravo interno da consumidora.

Trata-se de recurso especial, interposto pela CR2 SÃO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

AÇÃO DECLARATÓRIA C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Venda e compra de imóvel - Mora incontroversa da requerida na entrega do apartamento adquirido pela autora. JUROS DE MEDIÇÃO - Encargo pago à CAIXA, pela autora, em razão da má administração da execução da obra pela requerida - Devolução dos valores que se faz devida. "CONFISSÃO INCC" - Verba nominada como "confissão INCC" eivada de nítida abusividade, porquanto transfere para o consumidor as perdas decorrentes dos recursos financeiros não repassados à requerida, pela instituição financeira, e que, na verdade, decorrem da má administração no cronograma das obras - Nulidade das cláusulas do instrumento de confissão de dívida que a prevêm - Verba, ademais, que não está prevista no contrato de venda e compra celebrado entre as partes - Inteligência dos arts. 6o, III, 51, I, III, X, XIII, §1º, III, e 52 do CDC Inexigibilidade do valor da

Superior Tribunal de Justiça

'confissão INCC' declarada. DANOS MORAIS - Autora que contraiu nupcias em novembro/2013, acreditando que, dado o lapso temporal previsto no contrato, as obras já teriam sido concluídas e, por ter quitado o preço, o imóvel lhe seria entregue - Dissabores experimentados pelo atraso de 2 anos na efetiva entrega do apartamento, apenas após determinação judicial para fazê-lo, que impõe a indenização pelo CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, SEJA NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES OU DANOS EMERGENTES. sofrimento e angústia experimentados - Indenização fixada na sentença (R\$ 10.000,00) que se mostra adequada. LUCROS CESSANTES - Compradora que se viu privada da fruição do imóvel durante o período da mora injustificada da promitente vendedora - Lucro cessantes - Presunção de prejuízo do promitente comprador - Entendimento consolidado pelo STJ - Indenização devida. IPTU - Tributo para o qual o promitente comprador tem legitimidade reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça, desde que imitado na posse do bem - Recurso repetitivo representado pelo REsp nº 1.110.551 - Valores pagos pela autora, antes da imissão na posse do imóvel, que não se mostra regular - Restituição devida - Recurso da autora parcialmente provido e recurso da requerida desprovido. (fl. 501)

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em suas razões recursais, a ora recorrida apontara, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 421, 422, 884 e 944, parágrafo único, do CC/2002; 416, parágrafo único, do NCPC; 2º, 6º e 7º, da Lei 11.977/2009, sustentando, em síntese: a) necessidade de correção do saldo devedor pelo INCC; b) não ser cabível sua condenação ao pagamento de dano moral, porquanto o mero descumprimento contratual não é apto a gerar os referidos danos; e c) a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal.

No tocante à correção monetária do saldo devedor, o Tribunal estadual concluiu ser abusiva a cláusula correspondente, em razão de estar redigida de forma incompreensível ao consumidor, além de não se tratar propriamente de correção do saldo devedor, mas sim de atualização de perdas transferidas indevidamente aos consumidores, bem como não se encontrar claramente prevista no contrato de compra e venda pactuado entre as partes, *in verbis*:

Além de redigida de forma incompreensível ao consumidor, violando o direito à informação, contido nos artigos 6º, III, e 52, do Código de Defesa do Consumidor, entendo haver patente abusividade na previsão contratual acima, porquanto transfere para o adquirente do imóvel a recomposição de perdas advindas da má administração do cronograma de obras pela requerida, cujo atraso na execução das etapas programadas, obsta a nova liberação de recursos financeiros pela instituição financeira dentro do previsto.

A aplicação do INCC/FGV, nesse contexto, não diz respeito à correção de saldo devedor do imóvel, prevista ordinariamente em contratos de venda e

compra de imóvel, mas de atualização de perdas transferidas indevidamente aos compradores.

Assim, essa cobrança, no valor de R\$ 15.432,65, nominada pela requerida como "confissão INCC", conforme faz referência em correspondência encaminha à autora, em 06/11/2013 e cuja quitação foi imposta como condição para entrega das chaves do imóvel (fls. 123/125), **é verba que corresponde à obrigação abusiva prevista em cláusula nitidamente nula, nos termos do artigo 51,1, IV, X e XIII e parágrafo 1º, III, do Código de Defesa do Consumidor, além de não estar prevista no contrato de venda e compra que celebraram.**

Portanto, impõe-se a reforma da sentença, para que seja excluída a possibilidade de compensação do valor de R\$ 15.432,65 com as quantias relativas às demais verbas devidas à autora. (fls. 507-508)

Assim, a modificação da conclusão do Tribunal de origem, como ora postulada, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

Quanto à condenação da ora recorrida ao pagamento de indenização a título de dano moral, o Tribunal local assentou que o atraso na entrega do imóvel foi suficiente para abalar os direitos inerentes à personalidade da ora agravante, conforme se extrai do seguinte excerto:

'No tocante aos danos morais, embora ordinariamente este magistrado repute inexistente a lesão de natureza moral em hipóteses de atraso na entrega de imóvel, não há como se ignorar que a autora contraiu núpcias em 1o de Novembro de 2013 (fls. 29). E obviamente optou por fazê-lo no referido mês porquanto acreditava, dado o lapso temporal previsto no contrato, que as obras já teriam sido concluídas e, uma vez pago o preço, o imóvel a ela entregue. Ocorre que até a presente data o imóvel não lhe foi entregue, o que por certo gerou grande desconforto e sofrimento à autora, que ficou impossibilitada de preparar a unidade a tempo de nela fixar residência juntamente com seu marido. Evidente, pois, que o acontecimento descrito comprometeu sobremaneira a tranquilidade da autora, nela provocando um sentimento de decepção e angústia que não pode ser confundido, como normalmente ocorre em casos semelhantes, com os dissabores oriundos do mero inadimplemento contratual. Trata-se, a meu ver, de situação dotada de magnitude bastante para configurar os propalados danos morais, que consubstanciam a 'dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar' (Sérgio Cavalieri, Programa de Responsabilidade Civil, 2a edição, São Paulo, Malheiros, Ed., p. 78). ". (grifos não originais) (fl. 384). (fl. 508).

Segundo a atual orientação jurisprudencial desta Corte, "o mero

descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.014.633/RS, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 23/4/2019, DJe 25/4/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. Danos morais afastados.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.776.051/SE, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 28/3/2019, DJe 8/4/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.715.842/RO, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018)

Entretanto, o atraso na entrega por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.

ACÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.

4. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1804123/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.

2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de três anos na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1680450/SE, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES, QUARTA TURMA**, julgado em 06/02/2018, DJe 14/02/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o

reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1728578/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018)

No caso em tela, como se vê no excerto supratranscrito, percebe-se que foram bem delineadas no v. acórdão as circunstâncias do caso concreto ensejadoras de danos morais, sobretudo porque houve um atraso de aproximadamente 2 (dois) anos, após o prazo pactuado pelas partes, considerando-se o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (fl. 504) e de mais de 6 (seis) meses após o casamento da parte autora.

Na hipótese, levando-se em consideração os fatos descritos pelas instâncias ordinárias, observa-se que a situação exposta nos autos denota circunstância excepcional que enseja a reparação por danos morais, uma vez que a frustração da legítima expectativa da consumidora recorrida extrapolou o mero aborrecimento resultante de descumprimento contratual, porquanto o expressivo atraso na entrega do imóvel, que ultrapassava aproximadamente 2 (dois) anos após o prazo de tolerância, ao tempo da propositura da ação, importa significativa violação ao direito da personalidade.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, é inviável agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula n. 182/STJ.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1364270/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 26/11/2019, DJe 03/12/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA

E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PRECEDENTES. LONGO PERÍODO DE ESPERA PELO BEM. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRAVO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp 1284545/RJ, Rel. **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 25/11/2019, DJe 02/12/2019, g.n.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". LONGO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO MEDIANTE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. DESCUMPRIMENTO DO ACORDO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO NA ESPÉCIE.

1. Controvérsia acerca das consequências do atraso na entrega de um imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com subvenção econômica estatal.

2. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel (mais de doze meses após o período de tolerância) por se tratar de imóvel adquirido por família de baixa renda no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", com auxílio estatal por meio de subvenção econômica. Julgado anterior desta TURMA.

3. Existência de acordo, homologado judicialmente, mediante o qual se prorrogou o prazo de entrega do imóvel para além do período contratual de tolerância.

4. Descumprimento do acordo pelas demandadas, não tendo sido concluída a obra no novo prazo pactuado.

5. Circunstância agravante da culpa das demandadas, intensificando o abalo psíquico sofrido pelos adquirentes.

6. Cabimento da indenização por danos morais na espécie.

7. Restabelecimento dos comandos da sentença, em que a indenização fora arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se mostra adequado aos parâmetros de razoabilidade adotados por esta Corte Superior em casos semelhantes.

8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp 1818391/RN, Rel. **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 10/09/2019, DJe 19/09/2019, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

Superior Tribunal de Justiça

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.
2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. *Precedentes.*
3. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. *Precedente.*
4. **Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. *Precedentes.***
5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.
6. Agravo interno no recurso especial não provido.
(AgInt no REsp 1804123/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 09/09/2019, DJe 11/09/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Para superar as premissas fáticas em que se lastreou o acórdão recorrido e concluir que o atraso não ocorreu por culpa da recorrente, revelar-se-ia necessário incursionar sobre o acervo probatório constante dos autos, inviável na presente esfera processual, ante o óbice contido na Súmula 7/STJ.
2. Nos termos da Súmula 543 deste Corte, in verbis: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Incidência da Súmula 83/STJ.
3. **A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico.** 3.1. No caso sub judice, o Tribunal de origem consignou expressamente estar comprovada a aflição suportada pelo promitentes-compradores e assim a presença dos requisitos necessários à responsabilização da construtora ao pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel. 3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
4. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência do referido óbice, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias

inexistentes no presente caso.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1773461/RJ, Rel. **Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA**, julgado em 19/08/2019, DJe 23/08/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Da leitura dos fundamentos do acórdão recorrido, não se verifica o alegado julgamento ultra petita, uma vez que o julgado não extrapolou os limites do pedido e da causa de pedir.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1408309/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 25/06/2019, DJe 01/07/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade. 2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 19/03/2019, DJe 29/03/2019, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. OFENSA AO ART. 1.022 DO NCPC (535 DO CPC/1973). NÃO CONFIGURADA. 2. CARÁTER PROTETÓRIO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NOVO CPC. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. 3. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PERDA DE OBJETO DA AÇÃO. ANÁLISE DAS PROVAS DOS AUTOS E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 4. DEMORA EXCESSIVA CARACTERIZADA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AFASTAMENTO DA SÚMULA 7/STJ. 5. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME PELO STJ. 6. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou demonstrada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Evidenciado o caráter manifestamente protetório dos embargos de declaração, aplicável a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, não sendo caso de incidência da Súmula 98/STJ. Precedentes.

3. Tendo a Corte estadual concluído pela legitimidade passiva da agravante e pelo afastamento da perda de objeto da ação. Reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. No caso, o Tribunal de origem concluiu pela existência de danos morais, tendo em vista o excessivo atraso na entrega do imóvel, estando, assim, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

5. É evidente a inadequação da via recursal eleita para alegação de ofensa a dispositivo constitucional, pois a matéria é de competência do STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1133721/MG, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, julgado em 02/08/2018, DJe 10/08/2018, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos

para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1728578/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL, NO CASO CONCRETO, CONFIGURADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

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. Em relação aos danos morais, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. É necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo não provido.

(AgInt no REsp 1743230/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA**, julgado em 25/09/2018, DJe 28/09/2018, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO DE 3 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. Conforme a jurisprudência pacífica do STJ, o atraso expressivo na entrega de empreendimento imobiliário - como no caso dos autos, 3 (três anos) - pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja a reparação. Precedente: AgInt no AREsp 1.049.708/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 26/5/2017. Súmula 83 do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp 1.679.556/SE, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 10/4/2018, DJe de 18/4/2018, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO

DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS, E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão em relação a não ocorrência de caso fortuito ou força maior e a configuração do inadimplemento contratual decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. 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.

3. No presente caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, concluiu pela existência de danos morais, decorrentes do longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria necessariamente, reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ. Ademais, incidente a Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1121461/AM, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018, g.n.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO. INDENIZAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. POSSE. IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. No caso concreto, a comprovação, pela Corte de origem, de atraso de mais de 2 (dois) anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização.

Superior Tribunal de Justiça

3. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.

4. Rever os argumentos trazidos no recurso especial quanto à possibilidade de cobrança das despesas de condomínio com base no contrato firmado demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos e cláusula contratual, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. É inviável a análise de matéria alegada apenas nas razões do regimental por se tratar de evidente inovação recursal.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018, g.n.)

Como se vê, a orientação do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Por outro lado, no tocante aos lucros cessantes, no julgamento do REsp 1.635.428/SC (Tema n. 970), de relatoria do eminente **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO** (DJe de 25/06/2019), sujeito ao rito dos recursos repetitivos, a Segunda Seção desta Corte fixou a seguinte tese: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes."

Confira-se a ementa do mencionado julgado:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido."

(REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019, g.n.)

No caso dos autos, o Tribunal *a quo* entendeu pelo cabimento da cumulação da cláusula penal com o pagamento de indenização por lucros cessantes. Leia-se, a propósito, o

seguinte trecho do acórdão recorrido:

Lado outro, entendo pela possibilidade de a autora ser ressarcida pelos lucros cessantes, mesmo lhe sendo deferida a indenização correspondente à cláusula penal moratória na sentença, contra a qual a requerida não se insurgiu em apelação.

Não obstante tenham o mesmo fato gerador, o atraso na entrega do apartamento, a indenização dos lucros cessantes visa a ressarcir as perdas e danos que o comprador venha a sofrer em razão do descumprimento contratual consistente na disponibilização do imóvel na data ajustada. Já a multa moratória tem como escopo punir a vendedora pelo retardamento no cumprimento dessa obrigação. Assim, inexistente bis in idem na cumulação destas condenações. (fls. 509-510)

Contudo, para melhor elucidação da matéria, importa mencionar o voto condutor do REsp 1.631.485/SC (Tema n. 971), também de relatoria do ilustre **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO** (DJe de 25/06/2019), julgado em conjunto com o Tema n. 970, *in verbis*:

"Embora por dever lealdade não se desconheça haver alguns precedentes, um inclusive de minha relatoria - a grande maioria em sede de agravo interno, sem maior debate ou reflexão -, apontando a natureza de pena da cláusula penal, na verdade, a sua natureza é eminentemente reparatória, ostentando, reflexamente, função dissuasória.

A reparação civil como também a punição ostentam função dissuasória. A dissuasória, no âmbito da responsabilidade civil (contratual ou extracontratual), diferencia-se da meramente punitiva por buscar dissuadir condutas futuras mediante reparação/compensação dos danos individuais (FACCHINI NETO, Eugênio. SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). O novo código civil e a constituição. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003, p. 164).

Tanto é assim que o art. 412 do CC/2002, em linha com as mais modernas legislações que se extraem do direito comparado e com a natureza meramente reparatória da cláusula penal moratória, estabelece, prevenindo o enriquecimento sem causa do lesionado, que o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal. Já o art. 413 do Diploma civilista, na mesma linha de claramente conferir caráter reparatório, e não meramente punitivo, da cláusula penal, dispõe 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 em vista a natureza e a finalidade do negócio.

(...)

É bem por isso que Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, analisando o CC/2002, promove a arguta observação acerca do Título IV do Livro Primeiro, que disciplina o inadimplemento das obrigações, ou seja, que não são levadas a bom termo ou que lá chegaram de forma defeituosa, incompleta. Se "atentarmos, juntos, eu e vocês, às principais alterações, aquelas mais interessantes e revolucionárias que se encontram neste último

Superior Tribunal de Justiça

Título relativo ao inadimplemento das obrigações são regras de responsabilidade civil e não de teoria geral das obrigações" (HIRONAKA, Giselada Maria Fernandes Novaes. PAULA, Fernanda Pessoa Chuahy de; MENEZES, Iure Pedrioza; CAMPELLO, Nalva Cristina Barbosa (Coords.) Direito das obrigações: reflexões no direito material e processual. São Paulo: Método, 2011, p. 168-170).

Ante esse quadro, havendo cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes."

Nesse contexto, o que se extrai dos julgados mencionados é que, independentemente do caráter da cláusula penal, se moratória ou compensatória, não cabe a cumulação com indenização por perdas e danos, seja na modalidade lucros cessantes ou danos emergentes.

Diante do exposto, dá-se **provimento ao agravo interno** para **dar parcial provimento ao recurso especial**, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, para afastar apenas a condenação da ora recorrida ao pagamento de indenização por danos emergentes. Custas e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação, na proporção em que vencidas as partes, a ser apurado em liquidação de sentença, ressalvada a concessão de justiça gratuita.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.699.271 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0239736-7

Número de Origem:
40136066320138260554

Sessão Virtual de 24/11/2020 a 30/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS E OUTRO(S) - MG079700

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MAITÉ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575

VANIA VENEZA MARTILDES PARDINHO - SP302951

RECORRIDO : KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO

ADVOGADOS : MAURICIO ARRABAL - SP309686

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : KARINA PIAUI DA SILVA CANDIDO

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S) - SP249859

MAURICIO ARRABAL - SP309686

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961

AGRAVADO : CR2 SAO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : WALLACE ALVES DOS SANTOS E OUTRO(S) - MG079700

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

MAITÉ CAMPOS DE MAGALHÃES GOMES - MG143575

VANIA VENEZA MARTILDES PARDINHO - SP302951

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de novembro de 2020