



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.212.273 - MS (2010/0168189-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **JOÃO LUIZ CÁCERES E OUTRO**
ADVOGADO : **ELIZETE NOGUEIRA BARBOSA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS**
AGRAVADO : **AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CAMPO GRANDE EMHA**
ADVOGADO : **JOSMEIRE ZANCANELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. FRUIÇÃO DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO.

1. É cabível a indenização pela utilização do imóvel pelo comprador inadimplente, ainda que haja previsão contratual de cláusula penal.
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 16 de fevereiro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.212.273 - MS (2010/0168189-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por JOÃO LUIZ CÁCERES e MARIA NEUZA CÁCERES em face de decisão de fls. e-STJ 286/288, em que neguei seguimento ao recurso especial.

Sustentam os agravantes que há orientação contrária à tese adotada na decisão singular. Defendem que a cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com perdas e danos, pois tem objetivo de compensar o credor por todos os prejuízos do inadimplemento total do contrato.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.212.273 - MS (2010/0168189-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não merece prosperar, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir:

Trata-se de recurso especial interposto por JOÃO LUIZ CÁCERES e MARIA NEUZA CÁCERES, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fl. e-STJ 224):

CONTRATO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR - ENCARGOS DE FRUIÇÃO A PARTIR DA POSSE DO COMPRADOR - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DEVIDOS.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do especial, os recorrentes alegaram divergência jurisprudencial e violação ao artigo 410 do Código Civil, aduzindo que não é possível cumular cláusula penal com indenização por perdas e danos na resolução de contrato por inadimplemento. Sustentaram, também, ofensa aos artigos 51, VI e XVI, do Código de Defesa do Consumidor e 1.219 do Código Civil, ao argumento de que têm direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, diante da posse justa e de boa-fé. Defenderam que cumpriram o ônus de provar as benfeitorias realizadas, cabendo à recorrida demonstrar fato impeditivo a esse direito.

Assim posta a questão, passo a decidir.

A Corte estadual informou que o contrato foi rescindido por culpa exclusiva dos compradores - ora recorrentes -, diante do inadimplemento das parcelas. Com isso, determinou a devolução do que fora pago aos adquirentes, com retenção de 10% do montante, referente às despesas de administração. Além disso, estipulou encargos de fruição no percentual mensal de 1% sobre o valor de mercado do bem pelo período em que os compradores utilizaram o imóvel.

O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que admite a cumulação de cláusula penal com indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. PERDAS E DANOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - CLÁUSULA PENAL - TAXA DE FRUIÇÃO - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE.

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

Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1285565/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1/10/2015, DJe 8/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. REEXAME DE PROVAS E DO PACTO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL SEM CONTRAPRESTAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inadimplemento incontroverso e a prova dos autos indica que a culpa pela rescisão foi exclusivamente do comprador. Demonstrada a utilização do imóvel sem a respectiva contraprestação, inclusive com a percepção de renda oriunda de contratos de arrendamento.

2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a "multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel." (REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

09/04/2010).

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AgRg no AREsp 611.557/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/5/2015, DJe 02/6/2015)

No tocante às benfeitorias, a controvérsia foi solucionada com base nos elementos fáticos constantes dos autos, pois o Tribunal de origem informou que "não houve demonstração das benfeitorias realizadas no imóvel, pois as características verificadas no laudo de avaliação são semelhantes às do imóvel quando entregue aos recorrentes" (fl. e-STJ 227).

Eventual desconstituição dos fundamentos lançados no acórdão recorrido perpassaria pela incursão nesses elementos informadores da lide, o que seria vedado, nesta sede, conforme disposto na Súmula 7 desta Corte.

Em face do exposto, nego seguimento ao recurso especial.

Ressalto que os precedentes indicados pelos agravantes não são aplicáveis ao caso, pois não são específicos para as situações em que há fruição do imóvel pelos compradores inadimplentes.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0168189-9 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.212.273 / MS

Números Origem: 1031196528 20090228746 20090228746000100

EM MESA

JULGADO: 16/02/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSE ADONIS CALLOU DE ARAUJO SA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOÃO LUIZ CÁCERES E OUTRO
ADVOGADO : ELIZETE NOGUEIRA BARBOSA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CAMPO GRANDE EMHA
ADVOGADO : JOSMEIRE ZANCANELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOÃO LUIZ CÁCERES E OUTRO
ADVOGADO : ELIZETE NOGUEIRA BARBOSA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
AGRAVADO : AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CAMPO GRANDE EMHA
ADVOGADO : JOSMEIRE ZANCANELLI DE OLIVEIRA 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.