



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 521.841 - RS (2014/0125844-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADO : JANINE MENEZES DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAMILA ELISA GRAZIOTTIN PADILHA
AGRAVADO : RENATO DE JESUS PADILHA JÚNIOR
ADVOGADOS : BÁRBARA SILVA GOMES
MICHEL LABANDEIRA GOMES E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" – Súmula n. 83 do STJ.
2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, 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 Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 11 de novembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 521.841 - RS (2014/0125844-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADO : JANINE MENEZES DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAMILA ELISA GRAZIOTTIN PADILHA
AGRAVADO : RENATO DE JESUS PADILHA JÚNIOR
ADVOGADOS : BÁRBARA SILVA GOMES
MICHEL LABANDEIRA GOMES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão que, ante a incidência da Súmula n. 83/STJ, negou provimento ao agravo.

Alegam as recorrentes, em síntese, que o art. 416 do Código Civil estabelece que, quando há indenização prefixada no contrato, o valor fica restrito ao estabelecido. Argumentam que, caso haja prejuízo maior que a pena convencionada, deverá o autor comprovar o prejuízo excedente, cabendo ao réu pagar apenas a diferença, mas jamais as duas, sob pena de enriquecimento ilícito do autor.

Dessa forma, fica evidenciada a necessidade da reforma da decisão agravada, pois não foi afastada a condenação ao pagamento de alugueis mais multa contratual.

Sustentam que o acórdão recorrido diverge do entendimento de outros tribunais.

Requerem que a decisão agravada seja reconsiderada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 521.841 - RS (2014/0125844-0)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" – Súmula n. 83 do STJ.
2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A irresignação não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, assim expressos:

"Aduz a parte recorrente violação do art. 416 do CC, pois o Tribunal de origem deferiu à parte autora, além da indenização prefixada no contrato, indenização pelos prejuízos demonstrados, quando o referido dispositivo legal estabelece que, havendo indenização prefixada no contrato, o valor fica restrito ao estabelecido.

Destaca que, caso o prejuízo tenha sido maior que a pena convencionada, deverá o autor comprovar o prejuízo excedente, cabendo ao réu pagar apenas a diferença, mas jamais cumular a multa convencionada com perdas e danos, sob pena de enriquecimento sem causa.

Alega ainda a existência de divergência jurisprudencial.

Passo, pois, à análise das proposições mencionadas.

Não assiste razão à parte recorrente.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, havendo atraso na entrega de imóvel, há possibilidade de cumulação da multa estabelecida no contrato com indenização por perdas e danos, inclusive lucros cessantes. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

'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 imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, 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.' (REsp n. 968.091/DF, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJe de 30.3.2009.)

'PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PREPARO. INSUFICIÊNCIA. DESERÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. MULTA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO. LUCROS CESSANTES. INCIDÊNCIA.

1 - A deserção decorre da falta de preparo e não da sua insuficiência, notadamente se, como na espécie, a diferença de valor é ínfima. Precedentes iterativos desta Corte.

2 - Se a multa contratual decorre do atraso na entrega do imóvel, o termo inicial da contagem do prazo somente se inicia com aquela efetiva entrega, pois é dela que se pode aferir a real extensão da mora e, conseqüentemente, do montante da multa, incrementado mês a mês.

3 - Configurado na instância ordinária o inadimplemento das parcelas a que estava o promitente comprador obrigado e o inadimplemento do promitente vendedor, viabilizada fica a condenação em lucros cessantes, expressados pela impossibilidade de uso e de locação do imóvel, durante todo o tempo, mais de 22 anos, de atraso na entrega do imóvel. Precedentes da Terceira e da Quarta Turmas.

4 - Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido.' (REsp n. 155.091/RJ, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJ de 2.8. 2004.)

'PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.' (REsp n. 808.446/RJ, relator Ministro Castro Filho, DJ de 23.10.2006.)

Seguindo esse mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp n. 1.121.214/RS, relator Ministro Vasco Della Giustina, Desembargador convocado do TJ/RS, DJe de 26.4.2010; REsp n. 865.417/PR, de minha relatoria, DJe de 1º.12.2009; Ag n. 897.922/PR, relator Ministro Aldir Passarinho Júnior, DJ de 1º.8.2007.

Verifica-se que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento agravo." (e-STJ, fls. 943/944)

No presente caso, foi correta a aplicação da Súmula n. 83/STJ, pois, conforme a jurisprudência desta Corte acima destacada, havendo atraso na entrega de imóvel, há possibilidade de cumulação da multa estabelecida no contrato com indenização por perdas e danos, inclusive lucros cessantes. Dessa forma, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com o desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, **mantenho a decisão regimentalmente agravada por seus próprios fundamentos e nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0125844-0

AgRg no
AREsp 521.841 / RS

Números Origem: 00111201554196 01566302620138217000 02146890720138217000
02149383720128210001 03032414520138217000 111201554196
1566302620138217000 2146890720138217000 2149383720128210001
3032414520138217000 3906851920138217000 70054320031 70054900626
70055786149 70056660582

EM MESA

JULGADO: 11/11/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADO	: JANINE MENEZES DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CAMILA ELISA GRAZIOTTIN PADILHA
AGRAVADO	: RENATO DE JESUS PADILHA JÚNIOR
ADVOGADOS	: MICHEL LABANDEIRA GOMES E OUTRO(S) BÁRBARA SILVA GOMES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADO	: JANINE MENEZES DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CAMILA ELISA GRAZIOTTIN PADILHA
AGRAVADO	: RENATO DE JESUS PADILHA JÚNIOR
ADVOGADOS	: MICHEL LABANDEIRA GOMES E OUTRO(S) BÁRBARA SILVA GOMES

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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