



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1969226 - SE (2021/0334833-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : CIPESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907D
AGRAVADO : ROSA MARIA ARAGAO SANTOS
AGRAVADO : PAULO JOAQUIM FILHO
ADVOGADO : JOSE ANTONIO SANTOS FERREIRA - SE000606D

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO BEM. HABITE-SE. EXPEDIÇÃO. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971. DANOS MATERIAIS. RECONHECIMENTO. REVISÃO. INVIABILIDADE. 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 jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado. 3. Na hipótese, o acórdão reconheceu o cabimento de indenização por danos materiais devido à entrega do imóvel com dimensão inferior à originalmente contratada. 4. Inadmissível, na estreita via do recurso especial, a alteração das conclusões das instâncias de cognição plena que demandem o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a teor da Súmula nº 7/STJ. 5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de setembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1969226 - SE (2021/0334833-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : CIPESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907D
AGRAVADO : ROSA MARIA ARAGAO SANTOS
AGRAVADO : PAULO JOAQUIM FILHO
ADVOGADO : JOSE ANTONIO SANTOS FERREIRA - SE000606D

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA DA CONSTRUTORA. ENTREGA DO BEM. HABITE-SE. EXPEDIÇÃO. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971. DANOS MATERIAIS. RECONHECIMENTO. REVISÃO. INVIABILIDADE. 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 jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado. 3. Na hipótese, o acórdão reconheceu o cabimento de indenização por danos materiais devido à entrega do imóvel com dimensão inferior à originalmente contratada. 4. Inadmissível, na estreita via do recurso especial, a alteração das conclusões das instâncias de cognição plena que demandem o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a teor da Súmula nº 7/STJ. 5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GAFISA S.A. e CIPESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que deu parcial provimento ao recurso especial tão somente para afastar o cabimento de indenização por danos morais.

Na oportunidade, as seguintes questões foram decididas:

(i) incidência da Súmula nº 568/STJ, visto que o acórdão decidiu a controvérsia em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em recurso representativo da controvérsia (REsps nºs 1.614.721/DF e 1.631.485/DF), nos quais foram firmadas as seguintes teses:

"Tese nº 970: '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'.

Tese nº 971: 'No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial'" (fl. 1.231, e-STJ), e

(ii) óbice da Súmula nº 7/STJ no tocante ao afastamento da indenização por danos materiais em favor dos adquirentes do imóvel, consistente na entrega de dimensão inferior à contratada pelo consumidor.

Em suas razões, as agravantes refutam o óbice da Súmula nº 568/STJ, alegando que não há falar em inversão da cláusula penal, pois a penalidade prevista no contrato foi estipulada tão somente em caso de inadimplemento do comprador, não da vendedora.

Insistem na alegada ofensa aos arts. 421 e 422 do Código Civil de 2002, tecendo considerações acerca da função social do contrato, da liberdade de contratar e dos princípios da boa-fé.

Defendem que é possível a valoração jurídica dos fatos constantes do acórdão para dar correta aplicação do direito ao caso.

Rebatem a incidência da Súmula nº 7/STJ, afirmando que o objetivo do apelo nobre é a correta aplicação da norma jurídica às premissas assentadas no acórdão recorrido.

Ao final, requerem a reforma da decisão atacada a fim de dar integral provimento ao recurso especial.

Devidamente intimada, a parte contrária deixou transcorrer o prazo para impugnar o recurso (certidão de fls. 1.248-1.249, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, conforme assinalado na decisão atacada, o acórdão estadual ressaltou a existência no contrato de previsão de multa em caso de inadimplemento dos adquirentes, não sendo inserta nenhuma penalidade para o caso de descumprimento por culpa da vendedora. Dessa forma, determinou a inversão de referida cláusula penal em favor do consumidor.

Confira-se a passagem do acórdão combatido:

"(...)

A cláusula penal moratória constitui obrigação secundária por meio da qual a partes estabelecem previamente, no contrato, uma multa, consubstanciada em indenização para o caso de inadimplemento relativo, de modo a compensar os transtornos causados pelo atraso.

A fixação de uma multa no contrato atende ao interesse de ambas

as partes, na medida em que propicia a segurança jurídica às partes ao dispensar a prova do dano.

Na maioria dos casos, entretanto, a cláusula penal moratória somente é estabelecida em favor do promitente vendedor, o que frente aos princípios gerais do direito, a principiologia adotada pelo CDC ou por imperativos de equidade, se mostra abusiva.

O Superior Tribunal de Justiça, para dirimir as controvérsias acerca da incidência da cláusula contratual penal e em razão da multiplicidade de ação de mesma natureza firmou, no julgamento do Resp n.º 1.614.721 – DF (Tema 971), a seguinte tese: 'No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial'.

Assim, prevendo o contrato multa para o caso de inadimplemento do contrato pelo consumidor, a multa também deverá ser considerada para o arbitramento de indenização devida pelo fornecedor em caso de mora na entrega da obra.

No caso, extrai-se dos autos que a cláusula 3.4 do contrato estipula expressamente a incidência de multa em desfavor de quaisquer das partes em caso de descumprimento de algum dos compromissos assumidos no pacto.

Assim, ao contrário do que alegam os apelantes, o julgador não inverteu a cláusula penal, mas sim aplicou diretamente a norma inserta no contrato" (fl. 1.177, e-STJ).

Cumpre assinalar que, no julgamento dos REsp's n.ºs 1.614.721/DF e 1.631.485/DF (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, publicados em 25/6/2010), sob o rito dos recursos repetitivos, esta Corte Superior fixou duas teses a respeito dos frequentes pedidos de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes e aplicação, contra a construtora, de cláusula penal cominada para a hipótese de mora do adquirente, a saber:

Tese n.º 970: "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."

Tese n.º 971: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial."

Na hipótese, outra não foi a orientação do tribunal local, o que atrai a incidência da Súmula n.º 568/STJ ao caso em apreço.

No tocante ao afastamento do pedido de indenização por danos materiais, assim fundamentou o tribunal de origem:

"(...)

Ao contrário do que sustentam os recorrentes, o laudo pericial foi deveras claro ao concluir que há divergência significativa entre as dimensões das vagas de estacionamento previstas no contrato em relação àquelas efetivamente existentes no empreendimento.

Vale destacar que o Código de Defesa do Consumidor estabelece

as diretrizes que devem ser respeitadas pelas fornecedoras de produtos ou serviços, as quais garantem aos consumidores a transparência e a certeza quanto àquilo que estão adquirindo ou contratando.

Nesse contexto, quaisquer disposições contratuais que exponham o consumidor, seja pela ausência de informação adequada, propaganda enganosa ou qualquer prática abusiva, devem ser combatidas, pois ferem as regras estabelecidas nos incisos III e IV do artigo 6.º do Código Consumerista, a saber:

(...)

Na hipótese, o contrato dispõe, na cláusula 1.4, item a.9 (fls. 71/72), que para o apartamento dos apelados estariam reservadas 06 áreas de estacionamento, tendo o laudo pericial constatado que nesse espaço na verdade cabem somente 03 veículos.

Portanto, comprovado o ato ilícito civil da construtora, consistente na entrega de imóvel com dimensão inferior à originalmente contratada pelo consumidor, nada há para ser alterado na sentença que reconheceu o dever dos apelantes de indenizar pelos danos materiais suportados" (fl. 1.177, e-STJ).

Nesse contexto, não é possível a este Tribunal Superior apreciar o entendimento exarado na origem, porquanto teria que, necessariamente, rever o contexto fático-probatório dos autos, procedimento inviável nesta via extraordinária, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

Portanto, as alegações postas nesta fase recursal mostram-se incapazes de alterar os fundamentos da decisão ora impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.969.226 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0334833-0

Número de Origem:
00325618220158250001

Sessão Virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA S/A

RECORRENTE : CIPESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907D

RECORRIDO : ROSA MARIA ARAGAO SANTOS

RECORRIDO : PAULO JOAQUIM FILHO

ADVOGADO : JOSE ANTONIO SANTOS FERREIRA - SE000606D

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : CIPESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907D

AGRAVADO : ROSA MARIA ARAGAO SANTOS

AGRAVADO : PAULO JOAQUIM FILHO

ADVOGADO : JOSE ANTONIO SANTOS FERREIRA - SE000606D

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de setembro de 2022