



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1985697 - DF (2022/0039379-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FERNANDO DE AVILA CHRISTIAN
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : ENARQ PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO GILVAN MELO - DF005974
LUCIANO NACAXE CAMPOS MELO - DF023440

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. TERMO FINAL DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a alegação de omissão quando o acórdão embargado se manifesta expressamente sobre a questão controvertida, ainda que não o faça à luz dos argumentos deduzidos pela parte.

2. A indenização por lucros cessantes tem cabimento até a data da efetiva entrega das chaves, por se tratar do momento em que o adquirente passa a exercer os atributos da propriedade.

3. Havendo cláusula penal moratória, em razão do atraso na entrega do imóvel, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes, nos termos do Tema n. 970 do STJ. De igual modo, havendo a procedência do pedido de indenização por lucros cessantes, é indevida a inversão da multa moratória.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1985697 - DF (2022/0039379-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FERNANDO DE AVILA CHRISTIAN
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : ENARQ PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO GILVAN MELO - DF005974
LUCIANO NACAXE CAMPOS MELO - DF023440

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. TERMO FINAL DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a alegação de omissão quando o acórdão embargado se manifesta expressamente sobre a questão controvertida, ainda que não o faça à luz dos argumentos deduzidos pela parte.

2. A indenização por lucros cessantes tem cabimento até a data da efetiva entrega das chaves, por se tratar do momento em que o adquirente passa a exercer os atributos da propriedade.

3. Havendo cláusula penal moratória, em razão do atraso na entrega do imóvel, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes, nos termos do Tema n. 970 do STJ. De igual modo, havendo a procedência do pedido de indenização por lucros cessantes, é indevida a inversão da multa moratória.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

FERNANDO DE AVILA CHRISTIAN interpõe agravo interno contra a

decisão de fls. 369-376, devidamente integrada pela decisão de fls. 385-387.

Na origem, o agravante demandou ação indenizatória contra Enarq Projetos e Construções Ltda., objetivando a condenação por lucros cessantes devido ao atraso na entrega do imóvel, iniciado em setembro de 2009. O sentença concluiu que o risco do atraso é da construtora e, quanto aos lucros cessantes, determinou que fossem pagos os aluguéis desde novembro de 2009 até março de 2013, com base no valor vigente para imóveis semelhantes a cada ano, limitado a R\$ 950,00.

No julgamento da apelação, o Tribunal *a quo* reformou parcialmente a sentença e decidiu que a indenização por lucros cessantes, estipulada em valor equivalente ao do aluguel do imóvel, inibe a inversão da multa moratória em benefício do consumidor. Contra o acórdão, o ora agravante interpôs recurso especial, no qual apontou violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, do CPC, alegando omissão quanto à aplicação do Tema n. 971 dos recursos repetitivos;

b) 6º, V, e 51, IV, do CDC, argumentando que a multa contratualmente imposta somente ao recorrente deve ser aplicada também à recorrida, em razão do necessário equilíbrio contratual. Afirmou que seu pleito não é a incidência de cláusula penal moratória cumulada aos pedidos de lucros cessantes como forma de reparação pelos danos sofridos, mas sim a inversão da multa contratual que lhe seria arbitrada por ocasião de simples inadimplemento, razão pela qual pediu a observância ao Tema n. 971 dos recursos repetitivos;

c) 186 do Código Civil, asseverando que o termo final de incidência de indenização pelos lucros cessantes seria a data da imissão na posse do bem pelo

recorrente.

O recurso especial fora parcialmente provido para determinar como termo ad quem da incidência da indenização por lucros cessantes a data da efetiva disponibilização das chaves ao recorrente. Contra a referida decisão foram opostos embargos de declaração, mas foram rejeitados.

O agravante, neste agravo interno (fls. 390-400), sustenta que a decisão monocrática merece ser reformada, defendendo que "é escoreita a incidência da multa contratual em face do AGRAVADO tendo em vista o desequilíbrio entre as partes que enseja da previsão de multa por inadimplemento contratual imposta a somente uma das partes" (fl. 398).

Defende que a decisão de fls. 385-387 é omissa, sob o argumento de que não se manifestou acerca da incidência art. 6º, V, e 51, IV, do CDC e do Tema n. 971 do STJ e que não há de se falar em aplicação da Súmula n. 7 do STJ, sustentando que a única questão fática necessária ao deslinde da controvérsia é incontestes nos autos, porquanto há previsão contratual de incidência de multa em desfavor do agravado.

Requer a reconsideração da decisão impugnada ou a submissão do presente agravo interno ao colegiado.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada deve ser mantida.

Nos termos da decisão monocrática recorrida (fls. 369-376), o posicionamento desta Corte Superior é no sentido de que a cláusula penal

moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, sendo, contudo, vedada a sua cumulação com lucros cessantes (fl. 373).

Aliás, no acórdão do recurso de apelação foi decidido que, apesar de o Tema n. 971 prever a possibilidade de inversão de inversão da cláusula penal em favor do consumidor, o STJ definiu em razão do Tema n. 970 que não é possível a cumulação da cláusula penal por atraso na entrega do imóvel com lucros cessantes.

Cito pois os seguintes trechos do acórdão (fl. 290):

Assim, não merece reparo a sentença quanto a esse ponto.

Em relação à possibilidade ou não de inversão da cláusula penal, cabe destacar que, em julgamento repetitivo, tema 971, o **STJ** decidiu a questão, firmando o entendimento de que: *“no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo revisão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.”* (Resp 1614721/DF, Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2019).

Na hipótese, o contrato estipula multa moratória exclusivamente ao consumidor, cláusula sétima e alínea “a”, do contrato (id. 9254430), revelando-se abusivo, uma vez que coloca o consumidor em desvantagem desproporcional, incompatível com a boa-fé e com a equidade contratual, razão pela qual deve a multa incidir quando a mora é da construtora (CDC 6, V e 51, IV).

Ocorre que, no mesmo julgamento, também sob o rito dos repetitivos, o **STJ** definiu não ser possível a cumulação da cláusula penal por atraso na entrega do imóvel com lucros cessantes.

O tema em questão é 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.”*

Diante disso, uma vez que procedente o pedido de indenização por lucros cessantes, é indevida a inversão da multa moratória, diante do precedente de observância obrigatória, em obediência ao CPC 927, III.

Caso, pois, de manutenção do óbice da Súmula n. 83 do STJ, "ante a congruência com o entendimento sedimentado por esta Corte Superior" (fl. 375).

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.985.697 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0039379-7

Número de Origem:

00067318620138070001 67318620138070001

Sessão Virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDO DE AVILA CHRISTIAN
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
RECORRIDO : ENARQ PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO GILVAN MELO - DF005974
LUCIANO NACAXE CAMPOS MELO - DF023440

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FERNANDO DE AVILA CHRISTIAN
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : ENARQ PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : ANTÔNIO GILVAN MELO - DF005974
LUCIANO NACAXE CAMPOS MELO - DF023440

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024