



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2233815 - RJ (2022/0334476-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
AGRAVADO : EDUARDO GARCIA
AGRAVADO : IVANIZA DA SILVA GARCIA
ADVOGADO : EDUARDO GARCIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ106762

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. REVISÃO DE CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação indenizatória requerendo a rescisão contratual, multa contratual, devolução de valores e danos morais.
2. A revisão dessa conclusão pressupõe o exame das cláusulas contratuais e fáticas do caso, o que é vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.
3. 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 09/05/2023 a 15/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de maio de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2233815 - RJ (2022/0334476-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
AGRAVADO : EDUARDO GARCIA
AGRAVADO : IVANIZA DA SILVA GARCIA
ADVOGADO : EDUARDO GARCIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ106762

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. REVISÃO DE CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação indenizatória requerendo a rescisão contratual, multa contratual, devolução de valores e danos morais.
2. A revisão dessa conclusão pressupõe o exame das cláusulas contratuais e fáticas do caso, o que é vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.
3. Agravo Interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (C&M), contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. REVISÃO DE CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO. (e-STJ, fls. 578/582)

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que não incide a cláusula

penal em caso de rescisão contratual.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fl. 597).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

C&M apenas reiterou as alegações trazidas no recurso especial de que o acórdão estadual viola os arts. 409 e 475 do CC, pois requer o afastamento do pagamento de multa prevista na cláusula 5.7 do contrato por ser incompatível com a rescisão contratual e não há que se falar na aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Contudo, sem razão.

A Corte estadual concluiu que não há previsão expressa de não aplicação da cláusula penal em caso de rescisão contratual, e, portanto, deve ser realizada a interpretação mais favorável ao consumidor, confira-se:

Entretanto, no caso concreto, há cláusula expressa de pagamento de multa moratória por parte da ré em caso de atraso na entrega do imóvel, conforme disposto na cláusula 5.7 do instrumento contratual. Refira-se:

“5.7 –PENALIDADE: Se, entretanto, a VENDEDORA/CREDORA não concluir a construção da área privativa/fração objeto deste negócio jurídico no prazo ora convencionado, pagará ao COMPRADOR/DEVEDOR, após se vencerem os prazos previstos na cláusula 5.5 e sua prorrogação (cláusula 5.5.1), a título de cláusula moratória, a quantia correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor pago pelo COMPRADOR/DEVEDOR até então, atualizado pelo mesmo critério de correção monetária previsto neste instrumento, por mês de atraso, exigível até a data em que o imóvel reúna condições de entrega.”

Refira-se que não há previsão expressa no contrato de não incidência da cláusula penal em caso de rescisão contratual, devendo ser privilegiada, em caso de dúvida, a interpretação mais favorável ao consumidor, na forma do art. 47 CDC, verbis:

“As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.” (sem destaque na original - e-STJ, fl. 458)

Além de que, conforme trecho do acórdão estadual, *o atraso na entrega do imóvel é incontroverso, vez que não negado pela ré, que atribui o atraso, de forma genérica, à crise no setor imobiliário, sem apresentar qualquer justificativa concreta para o descumprimento do contrato (e-STJ, fl. 456).*

Dessa maneira, restou mantida a condenação da sentença, que declara a rescisão contratual, condena à restituição dos valores comprovadamente pagos e ao

pagamento de multa de 0,5% do mês atrasado na entrega do imóvel.

Ademais, o STJ no REsp nº 1.614.721/DF firmou a tese (tema 971) de que *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* (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.847.677/RN, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/12/2020, DJe de 2/2/2021)

Mantida, portanto, a incidência das Súmulas nº 5 e 7/STJ, uma vez que para sua alteração seriam necessários o reexame fático-probatório e a análise das cláusulas contratuais.

Assim, é de rigor a manutenção da decisão recorrida, uma vez que as alegações trazidas no agravo interno não são aptas a desconstituí-las.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.233.815 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0334476-0

Número de Origem:

00104538220208190023 104538220208190023 202224511862

Sessão Virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141

DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304

LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941

ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842

AGRAVADO : EDUARDO GARCIA

AGRAVADO : IVANIZA DA SILVA GARCIA

ADVOGADO : EDUARDO GARCIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ106762

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141

DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304

LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941

ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842

AGRAVADO : EDUARDO GARCIA

AGRAVADO : IVANIZA DA SILVA GARCIA

ADVOGADO : EDUARDO GARCIA (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ106762

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/05/2023 a 15 /05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de maio de 2023