SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2468118 - PE (2023/0308737-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965 CUSTÓDIO VICTOR ANGELO COSTA - PE030258
AGRAVADO	:	CARLOS ALBERTO RIBEIRO ROMA JUNIOR
AGRAVADO	:	ANDREA DA COSTA LIMA CAVENDISH MOREIRA ROMA
ADVOGADOS	:	MARCIO FAM GONDIM - PE017612 ANTONIO CARLOS DA COSTA LIMA C. MOREIRA - PE020519

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula penal, inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos, deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA43123411 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 29/08/2024 18:44:56
Código de Controle do Documento: c6c9756d-0526-472b-b8af-90febd765978

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2468118 - PE (2023/0308737-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965 CUSTÓDIO VICTOR ANGELO COSTA - PE030258
AGRAVADO	:	CARLOS ALBERTO RIBEIRO ROMA JUNIOR
AGRAVADO	:	ANDREA DA COSTA LIMA CAVENDISH MOREIRA ROMA
ADVOGADOS	:	MARCIO FAM GONDIM - PE017612 ANTONIO CARLOS DA COSTA LIMA C. MOREIRA - PE020519

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula penal, inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos, deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob o fundamento de incidência da Súmula 83/STJ.

Nas razões do agravo interno, requer a agravante a reconsideração da decisão, alegando, para tanto, que a sua pretensão não esbarra no óbice imposto pela Súmula 83 do STJ, porquanto "*o julgamento do tema repetitivo 971, pelo Superior Tribunal de Justiça, não permite irrestritamente a inversão de cláusula penal em face da construtora por todo e qualquer (alegado) descumprimento contratual, mas tão somente nas situações de atraso de obra, o que sequer foi discutido nestes autos*".

Intimada, a parte agravada não apresentou impugnação, conforme certidão de fls. 474-475.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA41750102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 17:50:31
Código de Controle do Documento: 003d0539-f027-4d4c-8423-aaf91b07d158

VOTO

A pretensão recursal não merece prosperar.

Com efeito, no caso concreto, a recorrente pretende a não reversão de cláusula penal. No ponto, o Tribunal *a quo* esclareceu (fls. 264-265):

> *Destaco que entendendo a Corte Superior pela possibilidade de inversão de multa prevista relativamente ao inadimplemento das parcelas pelo consumidor, para aplicação em seu favor, na hipótese de atraso na entrega do imóvel pela construtora, mais facilmente se admite a inversão de cláusula relativa a situação análoga, isto é, previsão de multa por inércia dos adquirentes em lavrar a escritura invertida para penalizar a inércia da construtora em promover a baixa da hipoteca na matrícula do imóvel.*
> *Assim, não há que se admitir reforma da sentença que condenou a construtora ao pagamento da multa prevista contratualmente em seu favor, haja vista a recalcitrância em promover a baixa da hipoteca em favor do agente financiador, providência que lhe cabia e que foi realizada sem percalços após a concessão da antecipação da tutela.*

Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula penal, inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos, deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. Confiram-se os seguintes escólios:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ARTIGO 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. REVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.*
> *2. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*
> *3. O fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da prestação do serviço ou da fabricação do produto, não exclui a responsabilidade do fornecedor, pois relaciona-se com a atividade e os riscos inerentes ao empreendimento. Precedentes.*
> *4. "No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe de 27/09/2019).*
> ***5. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas***

Documento eletrônico VDA41750102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 17:50:31
Código de Controle do Documento: 003d0539-f027-4d4c-8423-aaf91b07d158

em favor de uma das partes. Precedentes.
6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."
(AgInt no AREsp 2.057.346/RO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/06/2022, DJe de 29/06/2022)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. NÃO OCORRÊNCIA. FORÇA MAIOR. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE.
1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido 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.
4. Agravo interno a que se nega provimento."
*(AgInt no AREsp 862.566/MG, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 01/06/2020, DJe 05/06/2020)*

Dessa forma, entende-se que o acórdão recorrido deve ser confirmado por seus próprios fundamentos, atraindo, assim, o óbice da Súmula 83/STJ.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41750102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/08/2024 17:50:31
Código de Controle do Documento: 003d0539-f027-4d4c-8423-aaf91b07d158

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.468.118 / PE

Número Registro: 2023/0308737-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00019693320188172730 19693320188172730

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965 CUSTÓDIO VICTOR ANGELO COSTA - PE030258
AGRAVADO	: CARLOS ALBERTO RIBEIRO ROMA JUNIOR
AGRAVADO	: ANDREA DA COSTA LIMA CAVENDISH MOREIRA ROMA
ADVOGADOS	: MARCIO FAM GONDIM - PE017612 ANTONIO CARLOS DA COSTA LIMA C. MOREIRA - PE020519

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - PE030965 CUSTÓDIO VICTOR ANGELO COSTA - PE030258
AGRAVADO	: CARLOS ALBERTO RIBEIRO ROMA JUNIOR
AGRAVADO	: ANDREA DA COSTA LIMA CAVENDISH MOREIRA ROMA
ADVOGADOS	: MARCIO FAM GONDIM - PE017612

Documento eletrônico VDA43108312 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:43:42
Código de Controle do Documento: bb825478-8061-4145-94ee-7451162ebe3a

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA43108312 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:43:42
Código de Controle do Documento: bb825478-8061-4145-94ee-7451162ebe3a