



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2799559 - PB (2024/0437358-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : META INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA - PB011589
DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO - PB013500
AGRAVADO : REGINA CELIA XIMENES LACERDA DOS SANTOS
ADVOGADOS : CINTHIA NASCIMENTO - PB019917
ALEX TAVEIRA DOS SANTOS - PB209553

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTES DE COBRANÇA VEXATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com compensação por danos morais decorrentes de cobrança vexatória, em razão de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel pelo promitente comprador.
2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes do STJ.
3. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória. Precedentes do STJ.
4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e 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 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro

e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de março de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2799559 - PB (2024/0437358-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : META INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA - PB011589
DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO - PB013500
AGRAVADO : REGINA CELIA XIMENES LACERDA DOS SANTOS
ADVOGADOS : CINTHIA NASCIMENTO - PB019917
ALEX TAVEIRA DOS SANTOS - PB209553

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTES DE COBRANÇA VEXATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com compensação por danos morais decorrentes de cobrança vexatória, em razão de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel pelo promitente comprador.
2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes do STJ.
3. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória. Precedentes do STJ.
4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por META INCORPORACOES LTDA, contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado, exclusivamente, na(s) alínea(s) "a" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 14/11/2023.

Concluso ao gabinete em: 29/01/2025.

Ação: rescisão contratual cumulada com compensação por danos morais decorrentes de cobrança vexatória, ajuizada por REGINA CELIA XIMENES LACERDA DOS SANTOS, em face da agravante, em razão de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel pela promitente compradora.

Sentença: julgou parcialmente procedente os pedidos, para condenar a agravante à restituição de 75% dos valores efetivamente pagos pela agravada, e julgou improcedente a reconvenção.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL NA ORIGEM. RECONVENÇÃO REJEITADA. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDADA. DESFAZIMENTO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. SÚMULA 543/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM 25% (VINTE E CINCO) POR CENTO. PRECEDENTES DA CORTE DA CIDADANIA. CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO APELO.

- “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (Súmula 543/STJ).

- A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça passou a “adotar um padrão-base de cláusula penal, consistente na retenção de 25% das parcelas desembolsadas pelo comprador, em casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, como forma de compensação dos custos administrativos do (STJ, AgInt no REsp 1830612/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE EMPREENDIMENTO” SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/08/2020, DJe 13/08/2020).

- “(...) A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.635.428/SC, firmou que 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. 2. Havendo "cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes" (AgInt no REsp 1.710.524/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em (STJ, AgInt nos EDcl no 10/8/2020, DJe 14/8/2020). (...) 4. Agravo interno desprovido." REsp 1879335/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/03/2021, DJe 06/04/2021)

- Dessarte, havendo estipulação expressa de cláusula penal – consubstanciada na retenção de parte do valor pago pelo promissário comprador inadimplente (item 8.3) – não se mostra possível sua cumulação com a indenização por perdas e danos na modalidade de lucros cessantes prevista no item 8.3.1 do contrato, independentemente do caráter moratório ou compensatório da pena convencional, consoante proclamam os precedentes do STJ.

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 402 e 884 do CC. Sustenta que: i) a multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel; ii) a situação de atraso na entrega de imóvel (quando a rescisão se dá por culpa do promitente vendedor) é diferente da situação de inadimplência do compromissário comprador.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Cinge-se a controvérsia a definir sobre a possibilidade de cumulação de cláusula penal compensatória com perdas e danos pela fruição do imóvel.

1. Da possibilidade de cumulação de cláusula penal compensatória com perdas e danos pela fruição do imóvel

A jurisprudência do STJ é no sentido de que a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do

construtor.

A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.

Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória, por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.

Nesse sentido: REsp n. 2.024.829/SC, Terceira Turma, DJe de 10/3/2023; AgInt no REsp n. 2.023.006/SP, Terceira Turma, DJe de 5/6/2024; AgRg no REsp n. 1.179.783/MS, Quarta Turma, DJe de 26/4/2016; AgInt no REsp n. 1.988.300/RS, Terceira Turma, DJe de 18/10/2023; e AgInt no AREsp n. 2.294.101/SC, Quarta Turma, DJe de 3/11/2023.

Desse modo, encontrando-se o entendimento da Corte de origem em divergência com a jurisprudência deste Tribunal, o recurso deve ser provido.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e DAR-LHE PROVIMENTO, para novo julgamento da apelação, à luz da jurisprudência do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.799.559 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0437358-8

Número de Origem:
08335062920158152001

Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : META INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA - PB011589
DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO - PB013500
AGRAVADO : REGINA CELIA XIMENES LACERDA DOS SANTOS
ADVOGADOS : CINTHIA NASCIMENTO - PB019917
ALEX TAVEIRA DOS SANTOS - PB209553

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de março de 2025