



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 521.841 - RS (2014/0125844-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE** : FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA TENDA S/A  
**ADVOGADO** : JANINE MENEZES DA SILVA E OUTRO(S)  
**AGRAVADO** : CAMILA ELISA GRAZIOTTIN PADILHA  
**AGRAVADO** : RENATO DE JESUS PADILHA JÚNIOR  
**ADVOGADOS** : BÁRBARA SILVA GOMES  
MICHEL LABANDEIRA GOMES E OUTRO(S)

### RELATÓRIO

#### **O SENHOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:**

Trata-se de agravo regimental interposto por FIT 03 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão que, ante a incidência da Súmula n. 83/STJ, negou provimento ao agravo.

Alegam as recorrentes, em síntese, que o art. 416 do Código Civil estabelece que, quando há indenização prefixada no contrato, o valor fica restrito ao estabelecido. Argumentam que, caso haja prejuízo maior que a pena convencionada, deverá o autor comprovar o prejuízo excedente, cabendo ao réu pagar apenas a diferença, mas jamais as duas, sob pena de enriquecimento ilícito do autor.

Dessa forma, fica evidenciada a necessidade da reforma da decisão agravada, pois não foi afastada a condenação ao pagamento de alugueis mais multa contratual.

Sustentam que o acórdão recorrido diverge do entendimento de outros tribunais.

Requerem que a decisão agravada seja reconsiderada.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 521.841 - RS (2014/0125844-0)**

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" – Súmula n. 83 do STJ.
2. Agravo regimental desprovido.

### VOTO

#### **O SENHOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):**

A irresignação não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, assim expressos:

"Aduz a parte recorrente violação do art. 416 do CC, pois o Tribunal de origem deferiu à parte autora, além da indenização prefixada no contrato, indenização pelos prejuízos demonstrados, quando o referido dispositivo legal estabelece que, havendo indenização prefixada no contrato, o valor fica restrito ao estabelecido.

Destaca que, caso o prejuízo tenha sido maior que a pena convencionada, deverá o autor comprovar o prejuízo excedente, cabendo ao réu pagar apenas a diferença, mas jamais cumular a multa convencionada com perdas e danos, sob pena de enriquecimento sem causa.

Alega ainda a existência de divergência jurisprudencial.

Passo, pois, à análise das proposições mencionadas.

Não assiste razão à parte recorrente.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, havendo atraso na entrega de imóvel, há possibilidade de cumulação da multa estabelecida no contrato com indenização por perdas e danos, inclusive lucros cessantes. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

**'DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.**

1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pre-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.

2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.

3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.

4.- Recurso Especial a que se nega provimento.' (REsp n. 1.355.554/RJ, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 4.2.2013.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OBRIGAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. A instituição de cláusula penal moratória não compensa o inadimplemento, pois se traduz em punição ao devedor que, a despeito de sua incidência, se vê obrigado ao pagamento de indenização relativa aos prejuízos dele decorrentes. Precedente.

2. O reconhecimento de violação a literal disposição de lei somente se dá quando dela se extrai interpretação desarrazoada, o que não é o caso dos autos.

3. Dissídio jurisprudencial não configurado em face da ausência de similitude fática entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial não conhecido.' (REsp n. 968.091/DF, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJe de 30.3.2009.)

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PREPARO. INSUFICIÊNCIA. DESERÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. MULTA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO. LUCROS CESSANTES. INCIDÊNCIA.

1 - A deserção decorre da falta de preparo e não da sua insuficiência, notadamente se, como na espécie, a diferença de valor é ínfima. Precedentes iterativos desta Corte.

2 - Se a multa contratual decorre do atraso na entrega do imóvel, o termo inicial da contagem do prazo somente se inicia com aquela efetiva entrega, pois é dela que se pode aferir a real extensão da mora e, conseqüentemente, do montante da multa, incrementado mês a mês.

3 - Configurado na instância ordinária o inadimplemento das parcelas a que estava o promitente comprador obrigado e o inadimplemento do promitente vendedor, viabilizada fica a condenação em lucros cessantes, expressados pela impossibilidade de uso e de locação do imóvel, durante todo o tempo, mais de 22 anos, de atraso na entrega do imóvel. Precedentes da Terceira e da Quarta Turmas.

4 - Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido.' (REsp n. 155.091/RJ, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJ de 2.8. 2004.)

PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.' (REsp n. 808.446/RJ, relator Ministro Castro Filho, DJ de 23.10.2006.)

Segundo esse mesmo entendimento, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas: REsp n. 1.121.214/RS, relator Ministro Vasco Della Giustina, Desembargador convocado do TJ/RS, DJe de 26.4.2010; REsp n. 865.417/PR, de minha relatoria, DJe de 1º.12.2009; Ag n. 897.922/PR, relator Ministro Aldir Passarinho Júnior, DJ de 1º.8.2007.

Verifica-se que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento agravo." (e-STJ, fls. 943/944)

No presente caso, foi correta a aplicação da Súmula n. 83/STJ, pois, conforme a jurisprudência desta Corte acima destacada, havendo atraso na entrega de imóvel, há possibilidade de cumulação da multa estabelecida no contrato com indenização por perdas e danos, inclusive lucros cessantes. Dessa forma, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com o desta Corte, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, **mantenho a decisão regimentalmente agravada por seus próprios fundamentos e nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.