ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.614.721 - DF (2016/0187952-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	ALINE RAMALHO SERENO DE MEDEIROS
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
RECORRIDO	:	MRV PRIME TOP TAGUATINGA II INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055 LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ADVOGADOS	:	PRISCILA ZIADA CAMARGO - DF040077 CAMILA MARINHO CAMARGO E OUTRO(S) - DF041373

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONTROVÉRSIA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE INVERSÃO, A FAVOR DO CONSUMIDOR, DA CLÁUSULA PENAL.

1. Delimitação da controvérsia: **Definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.**

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

ACÓRDÃO

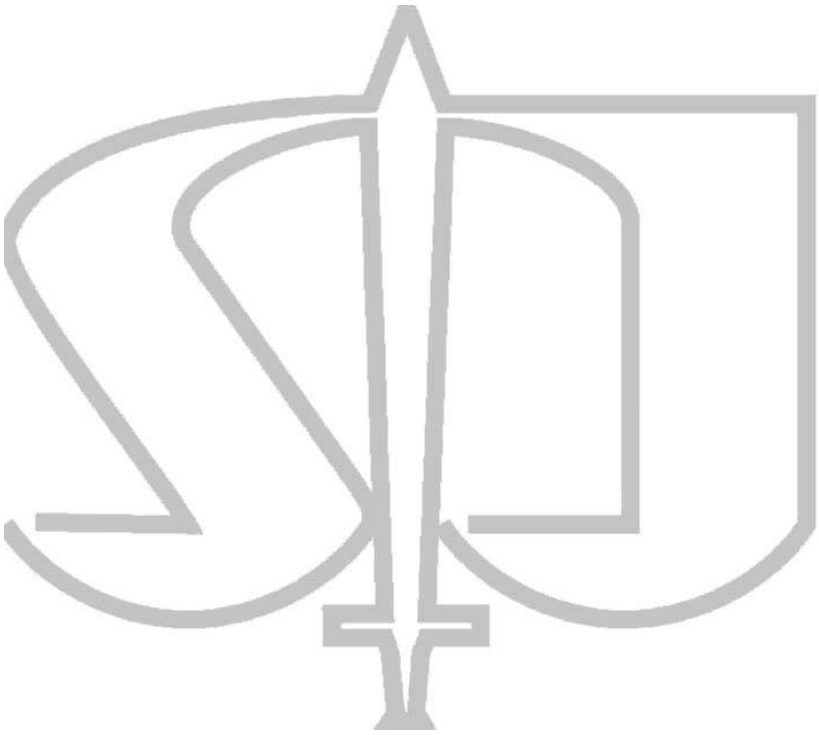
Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, acolher a proposta de afetação ao rito dos recursos repetitivos, conjuntamente com o REsp nº 1.631.785/DF e, por maioria, decidiu pela suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos sugeridos pelo Sr. Ministro Relator, para delimitação da seguinte tese controvertida: definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Vencida, apenas quanto à suspensão dos processos, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 26 de abril de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.614.721 - DF (2016/0187952-6)

RECORRENTE	:	ALINE RAMALHO SERENO DE MEDEIROS
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
RECORRIDO	:	MRV PRIME TOP TAGUATINGA II INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055 LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ADVOGADOS	:	PRISCILA ZIADA CAMARGO - DF040077 CAMILA MARINHO CAMARGO E OUTRO(S) - DF041373

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de proposta de afetação, à Segunda Seção desta Corte, de recurso especial para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, cujo procedimento se encontra nos artigos 1.036 a 1.041 do CPC/2015 complementados pelo Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça com a redação dada pela Emenda 24, de 28/9/2016, publicada no DJe de 14/10/2016.

Na origem, ALINE RAMALHO SERENO DE MEDEIROS ajuizou ação de indenização por perdas e danos em desfavor de MRV PRIME TOP TAGUATINGA II INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA sustentando que, no dia 05/11/2011, celebrou com a requerida contrato de promessa de compra e venda referente ao imóvel n. 703 do Bloco C, do empreendimento Residencial Top Life - Long Beach, situado em Taguatinga, que estava sendo comercializado ainda na planta.

Alegou que as partes pactuaram a entrega do imóvel para até o mês de 12/2013, admitido prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do contrato e que, apesar de ter cumprido com suas obrigações contratuais, a requerida atrasou a conclusão das obras não tendo entregue o imóvel até a data da propositura da ação.

Sustentou que a requerida descumpriu sua obrigação contratual ao atrasar a entrega da unidade imobiliária, trazendo-lhe prejuízos materiais.

Pugnou pela: i) declaração de nulidade da cláusula de tolerância quanto ao prazo de entrega do imóvel objeto do contrato e da que relativiza o início do prazo de entrega; ii) indenização de lucros cessantes; iii) inversão dos encargos moratórios (item 4.2 do contrato); e iv) condenação da ré ao pagamento dos impostos e taxa de condomínio até a entrega efetiva do imóvel.

A sentença, de fls. 117/136 e-STJ, julgou procedente em parte o pedido para i) DECLARAR nula a cláusula quinta do contrato firmado entre as partes, no que concerne à fixação da data de assinatura do contrato de financiamento bancário em questão como termo inicial do prazo de entrega do imóvel; ii) CONDENAR a ré a pagar ao autor, a título de lucros cessantes, o valor mensal de R$1.400,00 (mil e quatrocentos reais) durante o período compreendido entre 30/06/2014 e a data da efetiva entrega do imóvel à parte autora, devendo o montante apurado ser acrescido de correção monetária pelo INPC-IBGE a partir dos vencimentos mensais, e de juros de mora à taxa de 1% ao mês a partir da citação (artigo 405, CC/2002); iii) CONDENAR a ré a pagar aos respectivos credores os valores devidos a titulo de créditos tributários e condominiais referentes ao imóvel objeto do contrato, até a entrega do imóvel à parte autora, sob pena de conversão da obrigação em perdas e danos em favor do autor, a serem oportunamente arbitrados, se for o caso; iv) CONDENAR a ré a pagar à parte autora, a título de encargos moratórios invertidos, os percentuais de multa e juros de mora previstos na cláusula 4.2 do contrato, os quais devem incidir sobre as parcelas do contrato que seriam devidas pela parte autora no período compreendido entre 30/06/2014 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato, acrescido de correção monetária (INPC-IBGE), a partir dos vencimentos mensais, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (artigo 405 do CC/2002).

A construtora ré apelou, aduzindo, entre outros pontos, a não há previsão de multa moratória a favor da apelada, não podendo o Poder Judiciário criar cláusula favorável ao consumidor com o intuito de igualar as partes, devendo, assim, ser afastada a inversão da cláusula penal em favor do consumidor.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios deu parcial provimento à apelação da construtora ré para, entendendo inviável a inversão da cláusula penal em favor do consumidor, afastar a condenação ao pagamento à autora da multa moratória prevista na cláusula 4.2 do contrato, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - INOVAÇÃO RECURSAL - INTERESSE DE AGIR - LUCROS CESSANTES - INVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA - IMPOSSIBILIDADE - DESPESAS COM O IMÓVEL - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.
> 1. Caracteriza inovação recursal a apresentação, em sede de apelo, de matérias não trazidas na contestação, sendo vedado o seu conhecimento, sob pena de supressão de instância.
> 2. Demonstrada a necessidade e utilidade da ação de indenização, rejeita-se a preliminar de carência de ação por ausência de interesse de agir.
> 3. E abusiva a cláusula que prevê alteração da data de entrega do imóvel com base no contrato de financiamento porque coloca o consumidor em extrema desvantagem ao não saber ao certo a data do cumprimento da

obrigação.
4. A não, entrega do imóvel no prazo previsto gera, por si só, prejuízo presumido ao adquirente, razão pela qual a ele é devida indenização por lucros cessantes.
5. Não é possível a inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor porque não cabe ao julgador inovar no contrato.
6. As despesas do imóvel são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves ao comprador.
7. Conheceu-se parcialmente e, nesta parte, deu-se parcial provimento ao apelo da ré.

Sobreveio, então, o presente recurso especial, interposto por ALINE RAMALHO SERENO DE MEDEIROS, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República.

Em suas razões recursais, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido, ao não deferira inversão da cláusula penal moratória em benefício da parte compradora, afrontou os artigos 408, 409 e 410, todos do Código Civil, bem como divergiu de julgados oriundos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 240-246.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 249-250).

É o relatório.

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.614.721 - DF (2016/0187952-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	ALINE RAMALHO SERENO DE MEDEIROS
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
RECORRIDO	:	MRV PRIME TOP TAGUATINGA II INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055 LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ADVOGADOS	:	PRISCILA ZIADA CAMARGO - DF040077 CAMILA MARINHO CAMARGO E OUTRO(S) - DF041373

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CONTROVÉRSIA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE INVERSÃO, A FAVOR DO CONSUMIDOR, DA CLÁUSULA PENAL.

1. Delimitação da controvérsia: **Definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.**

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. De plano, consigne-se que o art. 256-I c/c art. 256-E do RISTJ, na redação da Emenda Regimental 24, de 28/09/2016, passou a exigir a competência do Colegiado para a afetação de recurso como representativo de controvérsia.

Os arts. 256-I, 256-E e 257 a 257-E do Regimento Interno do STJ dispõem:

> **Art. 256-I. O recurso especial representativo da controvérsia apto, bem como o recurso especial distribuído cuja multiplicidade de processos com idêntica questão de direito seja reconhecida pelo relator, nos termos do art. 1.037 do Código de Processo Civil, será submetido pela Seção ou pela Corte Especial, conforme o caso, ao rito dos recursos repetitivos para julgamento, observadas as regras previstas no Capítulo II-B do Título IX da Parte I do Regimento Interno**".

Art. 256-E. Compete ao relator do recurso especial representativo da controvérsia, no prazo máximo de sessenta dias úteis a contar da data de conclusão do processo, reexaminar a admissibilidade do recurso representativo da controvérsia a fim de:
I - rejeitar, de forma fundamentada, a indicação do recurso especial como representativo da controvérsia devido à ausência dos pressupostos recursais genéricos ou específicos e ao não cumprimento dos requisitos regimentais, observado o disposto no art. 256-F deste Regimento;
II - **propor à Corte Especial ou à Seção a afetação do recurso especial representativo da controvérsia para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, nos termos do Código de Processo Civil e da Seção II deste Capítulo**".

Art. 257. É obrigatório ao relator o uso da ferramenta eletrônica de afetação do recurso especial à sistemática dos repetitivos e de admissão do incidente de assunção de competência, nos termos desse capítulo.
Art. 257-A. Incluída pelo relator, em meio eletrônico, a proposta de afetação ou de admissão do processo à sistemática dos recursos repetitivos ou da assunção de competência, os demais Ministros do respectivo órgão julgador terão o prazo de sete dias corridos para se manifestar sobre a proposição.
§ 1º Para a afetação ou admissão eletrônica, os Ministros deverão observar, entre outros requisitos, se o processo veicula matéria de competência do STJ, se preenche os pressupostos recursais genéricos e específicos, se não possui vício grave que impeça o seu conhecimento e, no caso da afetação do recurso à sistemática dos repetitivos, se possui multiplicidade de processos com idêntica questão de direito ou potencial de multiplicidade.
§ 2º Caso a maioria dos Ministros integrantes do respectivo órgão julgador decidam, na sessão eletrônica, pelo não preenchimento dos requisitos previstos no § 1º, a questão não será afetada ou admitida para julgamento repetitivo ou como assunção de competência, retornando os autos ao relator para decisão.
§ 3º Rejeitada a proposta de afetação ou de admissão porque a questão não é de competência do STJ, a matéria discutida no processo não será objeto de nova inclusão para afetação ou admissão eletrônica.
Art. 257-B. Não sendo o caso de impedimento ou suspeição, ou de licença ou afastamento que perdurem pelos cinco últimos dias de votação, a não manifestação do Ministro no prazo do art. 257-A deste Regimento acarretará a adesão à manifestação de afetação ou de admissão apresentada pelo relator.
Art. 257-C. Findo o prazo de que trata o art. 257-A deste Regimento, o sistema contabilizará as manifestações e lançará, de forma automatizada, na plataforma eletrônica, suma com o resultado da deliberação colegiada sobre a afetação do processo à sistemática dos recursos repetitivos ou a admissão do incidente de assunção de competência.
Parágrafo único. Será afetado para julgamento pela sistemática dos recursos repetitivos ou admitido o incidente de assunção de competência à Corte Especial ou à Seção o processo que contar com o voto da maioria simples dos Ministros.
Art. 257-D. Afetado o recurso ou admitido o incidente, os dados serão incluídos no sistema informatizado do Tribunal, sendo-lhe atribuído número sequencial referente ao enunciado de tema.
Art. 257-E. Será publicada, no Diário da Justiça eletrônico, a decisão colegiada pela afetação do recurso ou pela admissão do incidente, acompanhada das manifestações porventura apresentadas pelos demais Ministros".

Por sua vez, dispõe o art. 3º da Emenda Regimental 24, de 28/09/2016:

"Art. 3º Enquanto não desenvolvida a ferramenta eletrônica para afetação de processo ao rito dos repetitivos ou para admissão do incidente de assunção de competência na forma do art. 257 do Regimento Interno do STJ, segundo a redação

> determinada pelo art. 1º desta emenda, estes atos poderão ser adotados em sessão de julgamento pela Corte Especial ou Seção, conforme o caso, podendo, no entanto, ser utilizadas outras ferramentas tecnológicas".

Ainda não implementada a ferramenta eletrônica prevista no art. 257 do RISTJ, submeto a afetação do presente feito como representativo da controvérsia ao Órgão colegiado, nos termos do art. 256, I, do RISTJ.

3. A questão jurídica a ser dirimida no presente processo cinge-se em definir acerca da possibilidade de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto do contrato de compra e venda.

No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu que, havendo rescisão contratual, em que há mora inconteste da vendedora e o adquirente não quer mais continuar a adimplir o contrato, não são devidos lucros cessantes, multa moratória ou i**nversão de cláusula penal compensatória**, em razão da distinção e finalidade de cada um desses institutos, sob pena de enriquecimento sem causa do promitente comprador.

O consumidor ora recorrente, por sua vez, sustentou a possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor da construtora em virtude de seu inadimplemento ao não entregar o imóvel, objeto de promessa de compra e venda, no prazo acordado.

Na jurisprudência desta Corte Superior, encontram-se diversos julgados sobre esse controvérsia. Ilustrativamente, confiram-se as seguintes ementas:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. PRECEDENTES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC E HONORÁRIOS RECURSAIS DO ART. 85, § 11º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
> 2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.
> 3. **A jurisprudência desta Corte reconhece a possibilidade de inversão da cláusula penal em favor do consumidor, no caso de inadimplemento do promitente vendedor. Precedentes. Súmula nº 83 do STJ.**
> 4. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação à incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 1% sobre o valor atualizado da causa e a majoração dos

honorários advocatícios em 2%, nos termos do art. 85, § 11º, do NCPC, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.
5. Agravo interno não provido, com imposição de multa e majoração da verba honorária.
(AgInt no AREsp 985.690/AM, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 21/03/2017, DJe 03/04/2017, grifou-se)

_____

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. **Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, a mora na execução do contrato de compra e venda, consubstanciada no atraso de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.**
2. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1624677/DF, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 13/12/2016, DJe 01/02/2017, grifou-se)

_____

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO
CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.
1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.
2. O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.
3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de 'vendedora' ora na condição de credora hipotecária, transmitindo
para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua
ilegitimidade passiva.
4. **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.**
5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.
6. A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973.
7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso

de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame
do conjunto fático-probatório dos autos.
8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.
9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.
10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos."
(REsp 1.536.354/DF, **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, **TERCEIRA TURMA**, DJe de 20/06/2016, grifou-se)

_____

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.
1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.
2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.
3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidor a cláusula que previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória.
4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as 'despesas' que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles 'endoprocessuais' ou em razão do processo, quais sejam, 'custas dos atos do processo', 'a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico'. Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes.

> 5. Recurso especial parcialmente provido."
> (REsp 955.134/SC, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, **QUARTA TURMA**, julgado em 16/08/2012, DJe de 29/08/2012 - grifou-se)
>
> _____
> RECURSO ESPECIAL - CONTRATO BILATERAL, ONEROSO E COMUTATIVO - CLÁUSULA PENAL - EFEITOS PERANTE TODOS OS CONTRATANTES - REDIMENSIONAMENTO DO QUANTUM DEBEATOR - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO.
> 1. **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.**
> 2. A cláusula penal não pode ultrapassar o conteúdo econômico da obrigação principal, cabendo ao magistrado, quando ela se tornar exorbitante, adequar o quantum debeatur.
> 3. Recurso provido."
> (REsp 1.119.740/RJ, Rel. **Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA,** julgado em 27/09/2011, DJe de 13/10/2011 - grifou-se)
>
> _____

4. Dessa forma, considerando que há multiplicidade de processos com idêntica questão de direito a ser dirimida, evidenciando o caráter multitudinário da controvérsia, e que ascendem diariamente a esta Corte Superior, **revela-se imperiosa a afetação do presente recurso especial como representativo da controvérsia, conjuntamente com o REsp 1.631.485/DF**, nos termos do artigo 1.036, § 5º, do CPC/2015, para que sejam ambos julgados pela a **Segunda Seção,** pela sistemática dos recursos repetitivos, observadas as seguintes providências:

a) delimitação da seguinte tese controvertida: **- definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.**

b) a suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos do art. 1.037, II, do CPC/2015, ressalvando que não é obstada a propositura de novas ações, tampouco a sua distribuição, bem como que não se aplica o sobrestamento às transações efetuadas ou que vierem a ser concluídas.

c) comunicação, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos em. Ministros da Segunda Seção do STJ e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais.

d) oportuna vista ao Ministério Público Federal para parecer, nos termos do artigo 1.038, III, § 1º, do CPC/2015.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

ProAfR no
Número Registro: 2016/0187952-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.614.721 / DF**

Números Origem: 00397771420148070007 20140710406743 20140710406743RES

EM MESA JULGADO: 26/04/2017

Relator
Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária
Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Perdas e Danos

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE	:	ALINE RAMALHO SERENO DE MEDEIROS
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO SAMPAIO MENDONÇA E OUTRO(S) - DF031058
RECORRIDO	:	MRV PRIME TOP TAGUATINGA II INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055 LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ADVOGADOS	:	PRISCILA ZIADA CAMARGO - DF040077 CAMILA MARINHO CAMARGO E OUTRO(S) - DF041373

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Seção, por unanimidade, acolheu a proposta de afetação ao rito dos recursos repetitivos, conjuntamente com o REsp nº 1.631.785/DF e, por maioria, decidiu pela suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos sugeridos pelo Sr. Ministro Relator, para delimitação da seguinte tese controvertida: definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Vencida, apenas quanto à suspensão dos processos, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.