

RECURSO ESPECIAL Nº 1.849.460 - SP (2019/0345531-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PRISCILA GARRIDO DE SANTANA KAYO
ADVOGADO : RONALDO ARAGÃO SANTOS E OUTRO(S) - SP213794
RECORRIDO : SANTA FE INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADOS : ANDREA CARLA ROMERO FLEURY E OUTRO(S) - SP140447
QUINTINO LUIZ ASSUMPÇÃO FLEURY - SP130055

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C IMPOSIÇÃO DE MULTA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. MULTA CONTRATUAL APENAS EM DESFAVOR DO ADQUIRENTE. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. Julgamento sob a égide do CPC/15.
2. Ação rescisão contratual c/c imposição de multa c/c restituição de valores c/c compensação por danos morais.
3. 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 (Tema 971).
4. Recurso especial conhecido e provido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por PRISCILA GARRIDO DE SANTANA KAYO, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso Especial interposto em: 12/04/2019.

Concluso ao gabinete em: 22/11/2019.

Ação: de rescisão contratual c/c imposição de multa c/c restituição de valores c/c compensação por danos morais, ajuizada pela recorrente, em face de SANTA FE INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, na qual alega, em síntese, ter celebrado, na condição de cessionária, com a

demandada, na condição de cedente, o "Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Fração Ideal" no dia 04/10/2015 sobre imóvel individualizado na inicial pelo preço de R\$ 79.900,00, pagando, até o ajuizamento da ação, cinco parcelas no montante de R\$ 16.250,00.

Aduz que, após a aquisição, o marido da autora procurou a Municipalidade de Santa Isabel/SP para tomar conhecimento do andamento dos alvarás de desdobro de lote e de licença para construção, quando foi informado de que o terreno não poderia ter sido comercializado, por falta de licença dos órgãos competentes para o parcelamento irregular em área de proteção e recuperação aos mananciais, inclusive, a Prefeitura elaborou o "Auto de Infração e Embargo", advertindo a empresa demandada a não realizar desmembramento do solo em maio de 2015, fatos esses apurados no Inquérito Policial 347/15.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para:

i) rescindir o "Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Fração Ideal";

ii) impor multa contra a recorrida - em razão do inadimplemento contratual dessa - no valor correspondente a 15% do valor da transação total, conforme previsto na cláusula 6º do contrato objeto desta ação, perfazendo o importe de R\$ 11.985,00; e

iii) condenar a recorrida a devolver à recorrente o valor de R\$ 16.250,00, corrigidos monetariamente desde a rescisão e acrescidos de juros de mora de 1% desde a citação.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrida, para - apenas - afastar condenação dessa a pagar à recorrente a multa de 15% sobre o valor do contrato consoante a cláusula 6º, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. LOTE. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO PARCELAMENTO NO COMPETENTE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE SEQUER PODERIA SER CELEBRADO ANTES DE TAL REGISTRO, NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI N. 6.766, DE 1979. CONTRATO

CELEBRADO EM OUTUBRO DE 2015, NÃO HAVENDO, ATÉ O MOMENTO, SIDO O PARCELAMENTO REGULARIZADO. IRRELEVÂNCIA DA ALEGADA DEMORA DA MUNICIPALIDADE PARA A APROVAÇÃO DO RESPECTIVO PROJETO. RISCO DA ATIVIDADE ASSUMIDO PELA LOTEADORA. CIRCUNSTÂNCIA QUE ENCERRA, QUANDO MUITO, FORTUITO INTERNO, QUE NÃO PODE SER IMPUTADO AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. CULPA DA LOTEADORA. PARTES QUE DEVEM SER RESTITUÍDAS AO "STATUS QUO ANTE", COM RESTITUIÇÃO À REQUERENTE DA INTEGRALIDADE DAS QUANTIAS PAGAS. **MULTA POR INADIMPLEMENTO. PREVISÃO APENAS PARA HIPÓTESE DE INADIMPLEMENTO DA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA. APLICAÇÃO ANALÓGICA PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DA LOTEADORA. INADMISSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL QUE DEVE CONSTAR DE FORMA EXPRESSA NO CONTRATO E QUE, NA HIPÓTESE, O FOI APENAS EM BENEFÍCIO DA RÉ. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (e-STJ, fl. 227) (grifo nosso)

Acórdão proferido após julgamento no STJ de recursos repetitivos representativo de controvérsia REsp 1.614.721/DF e REsp 1.631.485/DF (Tema 971): manteve o acórdão proferido anteriormente, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO. APELAÇÃO ACÓRDÃO PROFERIDO EM AÇÃO RELATIVA A COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PRETENDIDA APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA CLÁUSULA PENAL CONVENCIONADA A HIPÓTESE DIVERSA. MULTA CONTRATUAL APLICÁVEL, COMO DECIDIU O STJ EM TSE FIXADA EM RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (REsp nº 1.614.721/DF e 1.631.485/DF). REEXAME, NOS TERMOS DO ARTIGO 1.030, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. INEXISTÊNCIA, TODAVIA, DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A MODIFICAÇÃO DO JULGADO, TENDO SIDO A TESE FIRMADA DOIS MESES APÓS O JULGAMENTO DO APELO. ACÓRDÃO MANTIDO. (e-STJ, fl. 287).

Recurso especial: alega a violação dos arts. 6º, IV, V, VI, 47, 51, IV, § 1º, III, todos do CDC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que, em razão do inadimplemento contratual por parte da recorrida/vendedora, é aplicável por

analogia a multa prevista contratualmente em desfavor unicamente da recorrente/compradora, sob o fundamento de manutenção do equilíbrio contratual entre as partes.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/15

- Da inversão da cláusula penal em contrato de compra e venda de bem imóvel (Tema Repetitivo 971)

O TJ/SP, ao afastar a imposição de multa prevista em cláusula penal em desfavor da recorrida, sob a fundamentação de que a referida penalidade encontra-se estipulada contratualmente apenas em face da recorrente, divergiu do entendimento do STJ, firmado em sede de recurso repetitivo (Tema Repetitivo 971), no sentido de que, em 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. Nesse sentido: REsp 1.614.721/DF (2ª Seção, DJe 25/06/2019) e REsp 1.631.485/DF (2ª Seção, DJe 25/06/2019).

Logo, merece provimento o recurso especial, de modo a reformar o acórdão recorrido, quanto ao ponto mencionado, nos termos do Tema Repetitivo 971.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial, para DAR-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 932, V, "b", do CPC/15, para restabelecer os efeitos da sentença.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar na condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, ambos do CPC/15.

Superior Tribunal de Justiça

Publique-se. Intimem-se.

Brasília(DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora