



Cabe cláusula penal por atraso de imóvel junto com lucros cessantes

06/04/2017

Regulada pelos artigos 408 a 416 do Código Civil de 2002, a cláusula penal moratória está prevista nos casos em que há descumprimento parcial de uma obrigação ainda possível e útil. As cláusulas moratórias não contêm previsão de compensação e, dessa forma, permitem que o credor exija cumulativamente o cumprimento do contrato, a execução da cláusula penal e eventual indenização por perdas e danos.

O entendimento foi aplicado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer a possibilidade de cumulação de indenização por danos materiais com a cláusula penal em processo que discutia atraso na entrega de imóvel. Porém, o colegiado afastou a possibilidade de condenação da construtora por danos morais, pois não verificou lesão extrapatrimonial para ser compensada.

A ação de indenização por danos morais e materiais foi proposta pela compradora após atraso de quase seis meses na entrega do imóvel. Em primeira instância, a construtora foi condenada ao pagamento da cláusula penal por atraso, ao ressarcimento das prestações mensais a título de aluguéis e ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 10 mil, valor que foi reduzido para R\$ 5 mil pelo Tribunal de Justiça de Sergipe.

Compensatórias ou moratórias

Em análise de recurso especial no qual a construtora discutia a possibilidade de cumulação das condenações e a inexistência de danos morais, a ministra Nancy Andriighi explicou as diferenças entre cláusulas penais compensatórias e moratórias. As primeiras se referem à inexecução total ou parcial da obrigação, com fixação prévia de valor por eventuais perdas e danos. Já as cláusulas moratórias não apresentam fixação prévia de ressarcimento e que, portanto, permitem a cumulação com os lucros cessantes.

No caso da condenação por danos morais, entretanto, a ministra acolheu os argumentos da construtora. A jurisprudência do STJ aponta que só são indenizáveis os danos morais quando existirem circunstâncias específicas que comprovem lesão extrapatrimonial.

“Na hipótese dos autos, a fundamentação do dano extrapatrimonial está justificada somente na frustração da expectativa da recorrida em residir em imóvel próprio, sem traçar qualquer nota adicional ao mero atraso que pudesse, para além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral”, concluiu a ministra ao acolher parcialmente o recurso da construtora para excluir a indenização por danos morais da condenação por atraso. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.642.314

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-abr-06/cabe-clausula-penal-atraso-imovel-junto-lucros-cessantes/>