

STJ admite cumulação de cláusula penal com lucros cessantes

02/03/2023

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que, havendo atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, e se a cláusula penal moratória do contrato tiver valor inferior ao do aluguel do bem, o consumidor pode cobrar lucros cessantes, sem que precise exigir também a multa contratual.

Freepik



Freepik3ª Turma do STJ admite cumulação de cláusula penal com lucros cessantes em atraso de imóvel

No julgamento, o colegiado aplicou a jurisprudência da corte segundo a qual, em tais circunstâncias, a cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal não afronta o Tema 970 dos recursos repetitivos. Para o relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente em relação aos lucros cessantes.

De acordo com os autos, os recorrentes compraram um apartamento na planta, e o contrato previa multa para o caso de atraso por parte da construtora. Como o imóvel foi entregue quase três anos após o prazo do contrato, eles propuseram ação apenas com pedido de reparação de danos materiais, mas não pleitearam o pagamento da penalidade contratual.

Antes da sentença, o processo foi suspenso em virtude da afetação da matéria pelo STJ ao rito dos recursos repetitivos (Tema 970), no qual ficou definido 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".

O juízo de primeira instância entendeu que, havendo cláusula de multa por atraso, os compradores deveriam ter exigido o seu pagamento, em vez de ajuizar ação com o pedido de lucros cessantes, mais vantajoso, mas não previsto no contrato.

A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que acrescentou que a indenização por descumprimento contratual, fixada em cláusula penal, impede a indenização suplementar caso esta não esteja descrita no contrato, de acordo com o artigo 416, parágrafo único, do Código Civil (CC).

No recurso especial, os proprietários sustentaram que não houve a correta interpretação do dispositivo mencionado, especialmente diante da tese fixada no Tema 970.

O ministro Ricardo Villas Bôas Cueva destacou que a vedação do parágrafo único do artigo 416 do CC não pode ser aplicada literalmente a todas as cláusulas penais contratuais. Ele observou que a tese no Tema 970 foi firmada para cláusulas penais moratórias, nos casos de inadimplemento relativo do vendedor, quando o adimplemento tardio ainda se mostrar útil ao comprador.



Conforme o relator explicou, há duas hipóteses: se a cláusula penal moratória foi estabelecida em valor equivalente ao do aluguel, não pode ser cumulada com lucros cessantes; se fixada em valor não equivalente ao do locativo, a cumulação é admitida.

No caso em julgamento, o ministro comentou que o contrato previa multa de apenas 0,5% do valor pago pelo comprador, por mês de atraso, enquanto a jurisprudência do STJ considera que o valor equivalente ao aluguel oscila de 0,5% a 1% do preço total do imóvel, o que é substancialmente maior.

Em seu voto, Villas Bôas Cueva afirmou que a indenização dos lucros cessantes deverá ser calculada com base no valor locatício do bem, relativo ao período de atraso na entrega, o que será apurado em liquidação de sentença. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.025.166**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mar-02/stj-admite-cumulacao-clausula-penal-lucros-cessantes/>