



STJ suspende ações de inversão de cláusula penal contra construtora

Foi suspensa em todo o país a tramitação de processos que discutem a possibilidade de inversão, em desfavor da construtora, de cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador, nos casos de atraso na entrega de imóvel em construção.

A decisão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça e foi tomada pelo colegiado ao determinar a afetação de dois recursos especiais sobre o assunto para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos (artigo 1.036 do novo Código de Processo Civil). O relator dos processos é o ministro Luis Felipe Salomão.

O tema está cadastrado sob o [número 971](#) no sistema de recursos repetitivos, com a seguinte redação: “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”.

A suspensão do trâmite dos processos não impede a propositura de novas ações ou a celebração de acordos.

Rescisão contratual

Em um dos recursos submetidos à análise da seção, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal entendeu que, nos casos de rescisão contratual em que a mora é da empresa vendedora, e o comprador não quer mais cumprir o contrato, não são devidos lucros cessantes, multa moratória ou inversão de cláusula penal compensatória, em razão da distinção e finalidade de cada um desses institutos.

Contra o julgamento de segunda instância, o consumidor defende no STJ a possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor da construtora, em virtude de seu inadimplemento ao não entregar o imóvel.

Recursos repetitivos

O novo Código de Processo Civil (CPC/2015) regula nos artigos 1.036 a 1.041 o julgamento por amostragem, mediante a seleção de recursos especiais que tenham controvérsias idênticas. Ao afetar um processo, ou seja, encaminhá-lo para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, os ministros facilitam a solução de demandas que se repetem nos tribunais brasileiros.

A possibilidade de aplicar o mesmo entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica.

No site do STJ, é possível acessar todos os temas afetados, bem como saber a abrangência das decisões de sobrestamento e as teses jurídicas firmadas nos julgamentos, entre outras informações. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*



Clique [aqui](#) para ler o acórdão.
REsp 1.614.721
REsp 1.631.485

Date Created
08/05/2017