

Recurso Especial Cível nº 0014899-82.2018.8.19.0061

Recorrente: MRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Recorridos: GLAUCIA CRISTINA HILARIO PINHO DE BRITO E OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 451/461, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos Acórdãos da Décima Nona Câmara de Direito Privado, fls. 411/426 e fls. 446/449, assim ementados:

“Apelação cível. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais. Aquisição de unidade autônoma do Condomínio Residencial Vila Positano. Entrega do imóvel que deveria acontecer até o dia 30/08/2016, mas somente ocorreu em 05/10/2017. Sentença de parcial procedência para condenar a requerida ao pagamento de multa correspondente a 2% sobre os valores pagos pelo promitente comprador durante o período de atraso na entrega, qual seja, de agosto de 2016 a outubro de 2017, devidamente atualizados na forma prevista na cláusula penal, valor a ser apurado em liquidação de sentença; condenar a parte ré ao pagamento da importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos morais; condenar as rés a efetuarem a averbação da construção da casa e improcedentes os demais pedidos; e, ante a sucumbência mínima autoral, condenar a ré ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais. Apelo de ambas as partes. Nulidade requerida pela autora que impacta diretamente o contrato de compra e venda realizado entre as partes e a Caixa Econômica Federal, que não integra os presentes autos, não podendo ser conhecida. Inversão da cláusula penal que se mostra adequada, porém deve apurada em liquidação de sentença em observância aos temas 970 e 971 do STJ. O atraso excessivo e injustificável na entrega de imóvel que legitima a pretensão de indenização por danos morais, sobressaindo, em situações tais, o caráter punitivo da indenização. Verba indenizatória fixada em valor razoável e proporcional ao dano. Sucumbência recíproca que deve ser reconhecida. Parcial provimento de ambos os recursos.”

“Embargos de declaração em Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Apelo de ambas as partes. Parcial provimento de ambos os recursos. Embargos com intuito de prequestionamento. Alegação de

omissão no que tange à cláusula penal. Inexistência dos vícios indicados. Impossibilidade de manejo dos embargos de declaração fora das hipóteses restritas do art. 1.022 do CPC. Recurso desprovido.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega a violação aos artigos 52 da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias); 186, 421, 422 e 927 do Código Civil de 2002 e 492 do Código de Processo Civil de 2015.

Contrarrazões às fls. 470/484.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a análise do contrato e a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, bem como a análise do contrato, o que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Vejamos a fundamentação do acórdão recorrido:

“ Não prospera a alegação da ré de que teria retido as chaves e não atrasado a entrega, não havendo qualquer prova neste sentido. Veja-se que a notificação acerca do débito data de 20 de setembro de 2017, quando há muito ultrapassado o prazo da entrega, não fazendo qualquer menção à entrega das chaves, estando comprovada a mora da ré. (...)” (fl. 420)

“Em relação ao dano moral, penso que o atraso excessivo e injustificável na entrega de imóvel legítima a pretensão de indenização por danos morais, sobressaindo, em situações tais, o caráter punitivo da indenização, de modo a desestimular a recalcitrância do ofensor na prática ilegal.

O descumprimento da obrigação contratual pela ré ensejou dano que ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, notadamente emrazão da forte frustração da legítima expectativa de recebimento do imóvel no prazo estabelecido no contrato. (...)” (fls. 424/425)

Com efeito, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela análise do contrato e pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto dos **Enunciados nº 5º** (*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"*) e **7** (*"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*), além do fato do entendimento adotado pela Câmara estar em consonância com o do Superior Tribunal de Justiça, o que também obsta a admissibilidade do recurso, conforme o **Enunciado nº 83, todos da Súmula do STJ**. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO COMPENSATÓRIA POR PERDAS E DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. JUROS. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

- 1. Ação de rescisão contratual com devolução dos valores pagos e indenização compensatória por perdas e danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda celebrado entre as partes.*
- 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.*
- 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
- 5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.*

6. *A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
7. *Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.*
8. *O termo inicial dos juros de mora incidente sobre o valor a ser restituído é a data da citação. Precedentes.*
9. *Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (AgInt no AREsp n. 2.215.367/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023.)”* Grifo nosso

À vista exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 4 de dezembro de 2024.

Desembargador MALDONADO DE CARVALHO
Terceiro Vice-Presidente