



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Embargos de declaração na apelação cível nº 0804022-75.2024.8.19.0211

Embargante: CAROLYNE LARRUBIA DIAS LOMBA

Embargada: V6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento à apelação cível, mantendo a aplicação do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para resolução contratual decorrente de inadimplemento em contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária.

2. A embargante sustenta omissão e contradição no acórdão, alegando que não foi analisada a distinção entre resolução contratual por inadimplemento e pedido de distrato antes da consolidação da propriedade fiduciária, bem como a ausência de efetiva imissão na posse do imóvel e a destinação dos valores pagos à incorporadora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado incorreu em omissão, contradição ou obscuridade ao deixar de enfrentar pontos relevantes suscitados pela embargante, notadamente quanto à entrega do imóvel, à aplicação do Código de Defesa do Consumidor e à destinação dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O acórdão embargado analisou expressamente a existência de contrato de compra e venda com alienação fiduciária, o inadimplemento da adquirente e a aplicação da Lei nº 9.514/1997.

5. O órgão julgador enfrentou a alegação de ausência de entrega das chaves, destacando que houve tentativa de contato pela incorporadora e ausência de prova de impedimento à posse do imóvel.

6. O acórdão esclareceu que as obrigações decorrem do contrato registrado e que o inadimplemento partiu da adquirente, não havendo falha na prestação do serviço pela incorporadora.

7. Não se verifica omissão, contradição ou obscuridade, pois todos os pontos relevantes foram enfrentados, sendo o inconformismo da embargante mera irresignação com o resultado do julgamento.

8. A concessão de efeitos infringentes aos embargos de declaração somente é possível para corrigir premissa fática equivocada ou quando a alteração da decisão é consequência necessária da omissão, contradição ou obscuridade, o que não se verifica no caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.

Tese de julgamento: "1. Não há omissão, contradição ou obscuridade quando o acórdão embargado enfrenta de forma clara e fundamentada as questões relevantes para o deslinde da controvérsia. 2. O inconformismo da parte com o resultado do julgamento não autoriza a oposição de embargos de declaração."

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27; CPC, arts. 1.022 e 1.023.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no REsp 2.150.194/RJ, Primeira Turma, j. 24.02.2025; STJ, EDcl nos EDcl nos EDcl nos EDcl no Agrega no REsp 1.051.059/RJ, Segunda Turma, j. 11.03.2025; STJ, EDcl no AgInt no AREsp 2.503.900/SP, Terceira Turma, j. 17.03.2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 2.646.088/SP, Quarta Turma, j. 10.02.2025; STJ, EDcl nos EDcl no HC 813.327/SP, Quinta Turma, j. 19.02.2025; STJ, EDcl no RHC 199.105/SE, Sexta Turma, j. 05.11.2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes embargos de declaração na apelação cível nº 0804022-75.2024.8.19.0211, contra a decisão colegiada de fls. 72/78, em que é embargante CAROLYNE LARRUBIA DIAS LOMBA e embargada V6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A C O R D A M os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da certidão de julgamento e do voto do desembargador relator.

RELATÓRIO

Embargos declaratórios opostos por Carolyne Larrubia Dias Lomba contra a decisão colegiada de fls. 72/78, a qual negou provimento à apelação interposta pela embargante.

Alega a embargante, em síntese, que a decisão embargada adotou como premissa central a aplicação de tese firmada por ocasião do julgamento do Tema repetitivo 1095 pelo

Superior Tribunal de Justiça, restando consignado no *decisum* que a hipótese seria inadimplemento do devedor fiduciante, razão pela qual deveria incidir exclusivamente o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Aduz, entretanto, que este órgão colegiado deixou de enfrentar questão essencial suscitada no recurso, consistente na distinção entre a resolução contratual decorrente de inadimplemento e o pedido de distrato formulado pela adquirente antes da consolidação da propriedade fiduciária em favor da instituição financeira. Afirma que o Tema 1095 do STJ trata especificamente da resolução do contrato por inadimplemento do devedor fiduciário, após constituição em mora, não enfrentando a situação jurídica debatida nos presentes autos, em que buscou a resolução contratual diretamente perante a incorporadora, sob a alegação de circunstâncias supervenientes e, sobretudo, pelo fato de que jamais recebeu a posse efetiva do imóvel. Assinala que a decisão não analisou essa distinção jurídica fundamental, limitando-se a aplicar automaticamente o precedente repetitivo, sem demonstrar sua efetiva aderência ao caso concreto. Assevera que embora o acórdão tenha afirmado que não houve comprovação de recusa da incorporadora em entregar as chaves, não enfrentou a alegação de que jamais ocorreu a efetiva imissão da adquirente na posse do bem, circunstância que possui relevância jurídica própria e não se confunde com a mera disponibilidade formal para retirada das chaves. Sustenta que a mera existência de e-mail indicando tentativas de contato não equivale à comprovação de entrega do imóvel ou de regular imissão na posse, sobretudo quando inexistem nos autos termo de vistoria, termo de entrega de chaves, termo de recebimento da unidade ou qualquer outro documento apto a demonstrar a efetiva disponibilização do bem. Argumenta que há contradição interna no julgado, pois, ao mesmo tempo em que reconhece que a incorporadora permaneceu diretamente vinculada à adquirente por força do contrato originário de compra e venda, conclui pela ausência absoluta de responsabilidade da vendedora, sem enfrentar a controvérsia acerca do cumprimento de suas obrigações contratuais relacionadas à entrega do imóvel. Argui que o acórdão não enfrentou a alegação de que a incorporadora permaneceu beneficiária dos valores pagos pela consumidora a título de entrada e demais parcelas contratuais anteriores à contratação do financiamento, limitando-se a afirmar que a maior parte do preço foi financiada pela Caixa Econômica Federal. Pondera que a circunstância de parte substancial do preço ter sido financiada não afasta a necessidade de análise da destinação dos valores efetivamente recebidos pela incorporadora, nem da eventual incidência da disciplina protetiva do consumidor sobre tais quantias. Diz que não ficou claro no acórdão se o afastamento do Código de Defesa do Consumidor seria integral ou apenas quanto ao procedimento de resolução do

contrato garantido por alienação fiduciária. Assegura que a omissão é relevante, porque jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça distingue a disciplina da garantia fiduciária da incidência das normas consumeristas sobre a relação originária existente entre adquirente e incorporadora. Pede que sejam sanadas as omissões e contradições apontadas (fls. 81/85).

Contrarrazões prestigiando a decisão embargada (fls. 91/98).

É o relatório.

VOTO

1. Examinando-se argumentos suscitados neste recurso, verifica-se, de imediato, a inexistência das omissões e contradições apontadas pela embargante, evidenciando-se, tão somente, que a recorrente não se conforma com o resultado do julgamento, pretendendo, assim, a sua reforma mediante a interposição de embargos declaratórios.

2. Com efeito, observa-se que a decisão colegiada é clara ao consignar que “**a apelante firmou contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia (index 119760970), tendo a Caixa Econômica Federal figurado como credora fiduciária, cujo instrumento foi devidamente registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis (index 119760971), deixando a recorrente, no entanto, de quitar as parcelas devidas**”, estando registrado, igualmente, que “**a relação jurídica se rege pela Lei nº 9.514/97, a qual regula a alienação fiduciária de imóvel, notadamente no que concerne às regras de resolução do pacto por inadimplência do devedor fiduciante**”.

3. De igual modo, este órgão julgador se manifestou sobre à suposta ausência de entrega das chaves do imóvel pela incorporadora, ao pontuar que “**a própria apelante juntou aos autos e-mail encaminhado pela incorporadora (index 157035058), no qual a recorrida informa que, ‘mesmo após diversas tentativas de contato com a compradora, não houve retorno para a realização da vistoria do imóvel e retirada das chaves’, inexistindo, por outro lado, qualquer prova de que a incorporadora impediu que a apelante ingressasse no imóvel, não se podendo admitir, evidentemente, que a inércia da apelante em se imitar na posse do**

imóvel justifique a resolução do contrato”, não subsistindo, portanto, qualquer justificativa para a pretendida resolução do contrato com devolução dos valores que foram pagos à embargada .

4. Por fim, vê-se que a decisão colegiada é inequívoca ao salientar que “**não se trata de ‘imposição de obrigações com base em relação jurídica incompleta’, como sustenta a recorrente, mas sim de obrigações decorrentes da consolidação do contrato de compra e venda com alienação fiduciária, devidamente registrado no cartório competente, cujo inadimplemento não partiu da incorporadora, mas da própria apelante ao deixar de pagar as parcelas assumidas**”, depreendendo-se, assim, que não houve descumprimento contratual que possa ser imputada à embargada; afastando-se, por conseguinte, a alegada culpa da incorporadora pela resolução do contrato.

5. Logo, constata-se que não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade na decisão embargada, sendo cediço que a concessão de efeitos infringentes aos embargos de declaração, conforme entendimento de todas as Turmas do STJ, só pode ocorrer para corrigir premissa fática equivocada no julgamento, ou nos casos em que, sanada a omissão, a contradição ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária.

6. Esse é o entendimento que se extrai, somente a título ilustrativo, dos seguintes precedentes do Superior Tribunal de Justiça: *EDcl no AgInt no REsp n. 2.150.194/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025; EDcl nos EDcl nos EDcl no Agrega no REsp n. 1.051.059/RJ, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 11/3/2025, DJEN de 19/3/2025; EDcl no AgInt no AREsp n. 2.503.900/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.646.088/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 14/2/2025; EDcl nos EDcl no HC n. 813.327/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Quinta Turma, julgado em 19/2/2025, DJEN de 24/2/2025; EDcl no RHC n. 199.105/SE, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 7/11/2024.*

7. Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **CONHECER** os embargos de declaração e, no mérito, **NEGAR-LHES PROVIMENTO**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Alexandre de Carvalho Mesquita

Relator