



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Recursos Especiais Cíveis nº 0007143-95.2020.8.19.0014

Recorrentes 1: REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Recorrente 2: VERONICA PINHEIRO DE SOUZA

Recorridos: OS MESMOS

DECISÃO

Trata-se de recursos especiais tempestivos, IDs 1058 e 1079, interpostos com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, em face de acórdãos da 15ª Câmara de Direito Privado, IDs 1026 e 1052, assim ementados:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I- CASO EM EXAME 1 – Alegação autoral de propaganda enganosa e atraso na entrega do empreendimento. Sentença de parcial procedência que condenou a Ré ao pagamento da quantia de R\$ 40.000,00, a título de danos materiais (depreciação do imóvel) e ao pagamento de R\$ 10.000,00, por danos morais. Recurso de ambas as partes.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2- Verificação da ocorrência de desvalorização do imóvel objeto da lide, da existência de danos morais devidos pelo atraso na entrega do empreendimento e pela propaganda





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



enganosa, o cabimento dos lucros cessantes e multa contratual.

III – RAZÕES DE DECIDIR 3- Autora, adquirente de imóvel faixa 1.5 no Residencial Novo Horizonte, que foi cientificada de que, no mesmo local, seriam construídas casas populares (faixa 1.0), a serem distribuídas pela prefeitura a pessoas de baixa renda. Propaganda enganosa verificada. Arts. 30, 31 e 37 do CDC. Prova pericial que reconheceu que o imóvel adquirido por R\$ 120.000,00 foi depreciado para R\$ 78.000,00. Necessidade de retificação do valor da condenação por danos materiais ao patamar de R\$ 42.000,00. Pela publicidade enganosa cabível a indenização imaterial de R\$ 20.000,00, em atenção ao caso concreto e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Dano moral pelo atraso da obra (4 meses e 4 dias). Razoabilidade da quantia de R\$ 10.000,00, fixada na sentença. Inversão da cláusula penal aplicada no contrato de adesão. Aplicação da multa de 2% do contrato (R\$ 2.400,00).

IV – DISPOSITIVO E TESE 4- Primeiro recurso conhecido e desprovido. Segundo recurso conhecido e parcialmente provido.”

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. I. CASO EM EXAME Recurso interposto contra o acórdão que negou provimento ao 1ª apelo e deu parcial provimento ao 2º apelo. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Verificação da





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



ocorrência de omissão no acórdão, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. III. RAZÕES DE DECIDIR Acórdão embargado que apresentou robusta fundamentação, pelo que ausentes quaisquer hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil a permitir a oposição de aclaratórios. Acórdão que expressamente consignou em sua fundamentação as razões pelas quais reconheceu a ocorrência de propaganda enganosa e os danos materiais e morais na hipótese. Intuito de concessão de efeitos infringentes. Inadequação da via eleita. IV. DISPOSITIVO Embargos de declaração conhecidos e rejeitados."

O primeiro recorrente, **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, alega violação aos artigos 186, 403, 927 e 944, do Código Civil, 30, 31 e 37, §1º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor, 489, §1º, IV e 1022, II, do Código de Processo Civil. sustenta, em síntese, que a conclusão adotada pela Câmara se assenta em premissas que não autorizam, juridicamente, a configuração de publicidade enganosa por omissão, tampouco a imputação automática da alegada depreciação imobiliária à recorrente.

Já o segundo recorrente, **VERONICA PINHEIRO DE SOUZA**, por sua vez, sustenta violação aos artigos 6º, IV, 36 ao 39, do Código de Defesa do Consumidor e 421, do Código Civil. Defende, nesse sentido, a possibilidade de cumulação da multa contratual com o valor dos lucros cessantes.

Contrarrazões ausentes conforme certidão à fl. 1251.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



É o brevíssimo relatório.

1º Recurso Especial (REALIZA CONSTRUTORA LTDA.)

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA.
CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM
ATRASSO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE
AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Além disso, pelo que se depreende dos autos, o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação dos contratos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, *verbis*:

“Súmula 5: A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Súmula 7: A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial”.

Veja-se que o acórdão decidiu com base nos fatos e nas provas dos autos e, ainda, nos contratos firmado entre as partes.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Veja-se o seguinte trecho da fundamentação do acórdão de ID 1.026:

I- CASO EM EXAME 1 – Alegação autoral de propaganda enganosa e atraso na entrega do empreendimento. Sentença de parcial procedência que condenou a Ré ao pagamento da quantia de R\$ 40.000,00, a título de danos materiais (depreciação do





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



imóvel) e ao pagamento de R\$ 10.000,00, por danos morais. Recurso de ambas as partes.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2- Verificação da ocorrência de desvalorização do imóvel objeto da lide, da existência de danos morais devidos pelo atraso na entrega do empreendimento e pela propaganda enganosa, o cabimento dos lucros cessantes e multa contratual.

III – RAZÕES DE DECIDIR 3- Autora, adquirente de imóvel faixa 1.5 no Residencial Novo Horizonte, que foi cientificada de que, no mesmo local, seriam construídas casas populares (faixa 1.0), a serem distribuídas pela prefeitura a pessoas de baixa renda. Propaganda enganosa verificada. Arts. 30, 31 e 37 do CDC. Prova pericial que reconheceu que o imóvel adquirido por R\$ 120.000,00 foi depreciado para R\$ 78.000,00. Necessidade de retificação do valor da condenação por danos materiais ao patamar de R\$ 42.000,00. Pela publicidade enganosa cabível a indenização imaterial de R\$ 20.000,00, em atenção ao caso concreto e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Dano moral pelo atraso da obra (4 meses e 4 dias). Razoabilidade da quantia de R\$ 10.000,00, fixada na sentença. Inversão da cláusula penal aplicada no contrato de adesão. Aplicação da multa de 2% do contrato (R\$ 2.400,00).

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, questão





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. PARTILHA. USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL POR UM DOS EX-CÔNJUGES. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. JUROS DE MORA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO VERIFICADO. (...) 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". (...) 6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes regimentais, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. 7. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019.)

Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas dos contratos firmados entre as partes, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. Neste sentido:





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgRg no AREsp 830.868/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 21/10/2016).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE AMBULATORIAL. EMERGÊNCIA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA AUSÊNCIA DE CARÁTER ABUSIVO DA CLÁUSULA DE LIMITAÇÃO DE INTERNAÇÃO EM UTI POR SE TRATAR DE MODALIDADE AMBULATORIAL. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. OBSERVÂNCIA DA ABRANGÊNCIA DA SEGMENTAÇÃO EFETIVAMENTE CONTRATADA NO PLANO DE SAÚDE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 302/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, ao analisar as cláusulas contratuais pactuadas e a legislação pertinente à hipótese, ressaltou que a garantia de cobertura de urgência e emergência do plano de saúde na modalidade ambulatorial é limitada até as primeiras 12 (doze) horas do atendimento, afastando o caráter abusivo da referida



cláusula. Nesse contexto, não é possível rever o entendimento propugnado sem proceder à interpretação de cláusulas contratuais e ao necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(...) 4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1.760667/DF, Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, julg. 18/03/2019, DJe 22/03/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PLANO DE SAÚDE. CIRURGIA DE DESCOMPRESSÃO MEDULAR. COBERTURA. RECONHECIMENTO. TRIBUNAL DE ORIGEM. CLÁUSULA CONTRATUAL. DÚVIDA RAZOÁVEL. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

(...) 2. Ação ordinária que visa a cobertura de procedimento de descompressão medular e a compensação por danos morais, na qual o tribunal de origem julgou procedente o pedido de cobertura do tratamento, mas não reconheceu a existência do dano extrapatrimonial.

3. Rever a conclusão do julgado, quanto à ocorrência de dano moral no caso de recusa de fornecimento de materiais necessários ao procedimento cirúrgico, demandaria o reexame do



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

(...) 6. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, as quais vedam a revisão contratual e a reanálise de fatos e provas.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1597821/SP, Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

2º Recurso Especial (VERONICA PINHEIRO DE SOUZA)

Verifica-se que o acórdão recorrido está em conformidade com o Tema nº 970 do STJ, dos processos paradigmas REsp 1.635.428/SC e REsp 1.498.484/DF:

Tema 970 do STJ: “Definir acerca da possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda.”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Tese firmada: *“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.”*

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o primeiro recurso especial e **NEGO SEGUIMENTO** ao segundo recurso à luz do Tema 970, do STJ.

Intime-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente

