

Recurso Especial Cível nº 0033327-40.2019.8.19.0203

Recorrentes: ERBE INCORPORADORA 001 S.A. e ERBE INCORPORADORA S.A.

Recorridas: PATRIQUE FERNANDES PINHEIRO e OUTRA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 635-652, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Segunda Câmara de Direito Privado, fls. 583-594 e fls. 626-631, assim ementados:

“DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECONHECIMENTO DE DANOS MORAIS EM GRAU RECURSAL. REFORMA PONTUAL. 1. Recurso de apelação cível contra sentença que acolheu parcialmente os pedidos de inversão de cláusula penal, nulidade de cobrança de cotas condominiais anteriores à imissão na posse, indenização por danos materiais e compensação por danos morais. 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se incide a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do imóvel; e (ii) saber se configurado dano moral a ser compensado. 3. Incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, da regra de distribuição do ônus da prova (art. 373, I, CPC) e da

Súmula nº 330 deste Tribunal de Justiça. 4. Cláusula Penal. Inaplicabilidade. Pretensão fundamentada em prazos de instrumento anterior. Distrato subsequente, com plena quitação, que operou a novação das obrigações. Prevalência dos prazos pactuados no novo negócio jurídico. 5. Mora das rés não configurada. Imissão na posse condicionada ao pagamento do saldo devedor. Adimplemento do resíduo em 31/05/2017 e entrega das chaves em 02/06/2017. Intervalo ínfimo que afasta a penalidade pretendida. Ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença quanto a este ponto. 6. Danos morais, por outro lado, configurados. Cobrança indevida de cotas condominiais antes da entrega das chaves. Insegurança patrimonial que extrapola o mero aborrecimento. Aplicação, em reforço, da Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor. Valor arbitrado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). 7. Recurso parcialmente provido.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. ACÓRDÃO QUE DEU PROVIMENTO PARCIAL AO APELO DA PARTE AUTORA. VÍCIOS INEXISTENTES. 1. Embargos de declaração opostos por ambas as partes contra acórdão que, em ação obrigacional c/c indenizatória, deu parcial provimento ao recurso da parte autora e reconheceu os danos morais sofridos. 2. A questão consiste em saber se as alegações de omissão e

contradição procedem. 3. Entende-se por omissão os casos em que determinada questão ou ponto controvertido deveria ter sido analisado pelo órgão julgador, seja porque requerido pela parte, seja porque a matéria é de ordem pública, e, por consequência, apreciável de ofício, mas não o foi. Tem-se por contraditório o julgado que apresenta proposições inconciliáveis entre si, tornando incerto o provimento jurisdicional. 4. Apesar das alegações, o Acórdão alvejado foi cristalino quanto às razões adotadas para o provimento parcial da apelação. 5. No que se refere aos danos morais sofridos pelos autores, a condenação integra o polo passivo de forma integral, já que analisado o núcleo familiar, não havendo que se falar em arbitramento individual. 6. Por sua vez, no que se refere aos aclaratórios manejados pelos réus, a reconhecimento dos danos morais não se deu por eventual inadimplemento contratual, mas pela insegurança patrimonial sofrida pelos autores em razão do dispêndio de quantia a título de cotas condominiais antes da imissão na posse que poderia ter outra destinação, conforme o interesse dos consumidores. E, em reforço, adotada a Teoria da Indenização pela perda do “Tempo Livre”. 7. A solução integral da controvérsia, com fundamentação jurídica adequada, não caracteriza omissão ou contradição. Os embargos de declaração não constituem via adequada para rediscussão do mérito, conforme jurisprudência consolidada do STJ. 8. Embargos desprovidos.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 186, 187, 421, 422 e 927 do CC. Sustenta que os recorridos não demonstraram qualquer prejuízo de ordem material ou moral a embasar a condenação, requerendo a improcedência dos pedidos. Ou subsidiariamente que seja reduzido o valor dos danos morais.

Contrarrazões ausentes conforme certidão de fls. 663.

É o brevíssimo relatório.

A lide originária versa sobre ação declaratória c/c indenizatória, na qual se discute atraso na entrega de imóvel, dentre outros temas. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos. O Colegiado deu provimento para condenar a parte ré nos danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao **impugnar as razões dos acórdãos guerreados, requerendo a improcedência dos pedidos autorais**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias.

Vejamos, para tanto, o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“A propósito, a Corte Especial do STJ manteve o entendimento de que o recorrente deve impugnar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, sob pena de não conhecimento do agravo por aplicação da Súmula 182/STJ (Embargos de Divergência em Agravo em Recurso Especial 746.775/PR, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, julgamento em 19.9.2018, DJe 30/11/2018). Não se desconhece o posicionamento, também da Corte Especial, de que, quando haja compatibilidade com os temas decididos na sentença, a mera reprodução na apelação das razões já deduzidas na contestação não enseja automaticamente o não conhecimento do apelo (AgInt no REsp 1624274/PR, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/02/2017, dje 21/02/2017).

No entanto, como visto, os autores sequer alegam a nulidade da cláusula contratual na qual o magistrado embasou seu entendimento, de modo que, nesse capítulo, não assiste razão aos recorrentes. Por outro lado, o dano moral restou configurado, considerando as restrições decorrentes das cobranças indevidas relacionadas às cotas condominiais e do desembolso de quantias que poderiam ter outra destinação conforme o desejado pelos recorrentes, ensejando insegurança patrimonial.

Em reforço, sua configuração se dá pela perda do tempo útil, considerando os inúmeros transtornos consubstanciados nas frustradas tentativas da parte autora de solucionar o problema administrativamente, bem como na necessidade de constituir patrono a fim de ajuizar a presente demanda

para, enfim, ter seu problema resolvido. Vale aqui transcrever trecho de artigo publicado no site deste Tribunal pelo Desembargador André Gustavo Corrêa de Andrade acerca da Teoria da Indenização pela perda do "Tempo Livre". (fls. 592)

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"*).

Ademais, o acórdão recorrido reconhece o cabimento da condenação do recorrente ao ressarcimento de todos os valores pagos pelo autor, além da indenização pelos danos morais.

Neste caminhar, o aresto está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se observa a seguir:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS

PARCELAS PAGAS. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pela parte autora, haja vista que a rescisão contratual por esta requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

2. Reverter a conclusão do colegiado estadual, para acolher a pretensão recursal, demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.176.176/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 22/3/2023.)”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 543 DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ).

2. "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83 do STJ).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.114.137/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)" (Grifei)

E, na medida em que o julgado atacado está de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, inadmissível o recurso especial à luz da **Súmula nº 83 do STJ** (Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.).

Ademais, cumpre destacar que a análise do dissídio jurisprudencial também fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Neste sentido, o **Enunciado nº 10 do III Encontro de Vice-Presidentes de Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais**: *“10. Reconhecida a aplicabilidade da Súmula 7 do STJ em relação ao requisito previsto na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial invocado com fundamento na alínea c do mesmo dispositivo constitucional”*.

À vista do 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.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente