

Recurso Especial Cível nº 0257385-79.2021.8.19.0001

Recorrente: ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Recorridos: JOSÉ ALEXANDRE MARTINS GOMES E PURIFICACION RODRIGUEZ GOMES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 424/469, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face do Acórdãos da 19ª Câmara de Direito Privado, fls. 398/406 e fls. 420/422, assim ementados:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. FINANCIAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. QUITAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE DE BAIXA NA HIPOTECA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS EM RELAÇÃO À 1.ª RÉ (ÁGORA). EXTINÇÃO DO PROCESSO EM RELAÇÃO AO 2.º RÉU (3.º RGI). ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCONFORMISMO DA 1.ª RÉ. INEXISTÊNCIA DAS PRELIMINARES ARGUIDAS PELA RÉ/APELANTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRATO FIRMADO COM A EMPRESA XV DE MAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. 1.ª RÉ/APELANTE QUE SE TORNOU CESSIONÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS. FATO COMUNICADO AOS AUTORES/APELADOS (CESSÃO DE DIREITOS – INDEX 000087). CANCELAMENTO DAS CCI (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO) QUE FOI REALIZADO PELA APELANTE (INDEX 000078/000079 E 000084). PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). ARTIGOS 2.º E 3.º, CAPUT - LEI N.º 8.078/90. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO FORNECEDOR DE SERVIÇOS. ARTIGO 14, CAPUT. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ARTIGO 7.º, § ÚNICO, C/C ARTIGO 25 §1.º DO CDC. NULIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS QUE COLOCAM O CONSUMIDOR EM DESVANTAGEM EXAGERADA OU INCOMPATÍVEIS COM A

BOA-FÉ E EQUIDADE. ILEGALIDADE NA IMPOSIÇÃO COMPULSÓRIA DA ARBITRAGEM (ARTIGO 51, INCISOS IV, VII DO CDC). EM CONTRATOS DE ADESAO SÓ SERÁ DE FATO ADMISSÍVEL A CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA SE O CONSUMIDOR EXPRESSAMENTE CONCORDAR (LEI DE ARBITRAGEM - LEI N.º 9.307/96, ARTIGO 4.º, § 2.º). COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE OS APELADOS E A PROMITENTE VENDEDORA XV DE MAIO EMPREENDIMENTOS (INDEX 000029/000046). CLÁUSULA DE ARBITRAGEM QUE SÓ FOI AJUSTADA NA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA (INDEX 000066/000067). NÃO FOI DADA A OPÇÃO AOS AUTORES/APELADOS DE DISCORDAREM. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS IMPOSTOS PELA LEGISLAÇÃO ESPECIAL. INVÁLIDA A CLÁUSULA DE ARBITRAGEM. MÉRITO. QUITAÇÃO DOS VALORES. IMPOSSIBILIDADE DE PROMOVER A BAIXA DA ALIENAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. EXIGÊNCIAS IMPOSTAS PELO 3.º RGI (2.º RÉU). RESPONSABILIDADE DA 1.ª RÉ/APELANTE. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 25 DA LEI N.º 9.514/1997 (FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO). COM O PAGAMENTO DA DÍVIDA E SEUS ENCARGOS, RESOLVE-SE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PARÁGRAFOS 1.º E 2.º DA SUPRACITADA LEI. NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS CONTADOS DA QUITAÇÃO O CREDOR FORNECERÁ O RESPECTIVO TERMO DE QUITAÇÃO AO FIDUCIANTE. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APELANTE QUE, DEVIDAMENTE COMUNICADA (INDEX 000084/000085), NÃO CUMPRIU AS EXIGÊNCIAS DO CARTÓRIO DO 3.º RGI. IMPOSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO. PARTE RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DA PROVA, DO FATO EXTINTIVO, IMPEDITIVO OU MODIFICATIVO DO DIREITO AUTURAL (ARTIGO 373, II, CPC). DEFEITO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MORAIS ARBITRADOS EM R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS) PARA CADA AUTOR. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM EXCLUSÃO. SÚMULA N.º 343 DESTA E. TJERJ. CONHECIMENTO E NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS PARA 15% (QUINZE POR CENTO) DO VALOR DA CONDENAÇÃO, NA FORMA DO ARTIGO 85, §11, DO CPC.”

“EMBARGOS DECLARATÓRIOS NA APELAÇÃO. NECESSIDADE DE EXISTÊNCIA DE PERPLEXIDADE NA DECISÃO, SEJA POR OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OU ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE

QUAISQUER VÍCIOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. REDISCUSSÃO DE QUESTÕES EXPRESAMENTE DECIDIDAS. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 17, 485, VI, 489 e 1.022 do Código de Processo Civil; artigos 186 e 927 do Código Civil; artigos 18, § 1º e 24, ambos da Lei nº 10.931/2004 e artigos 22 e 25 da Lei 9.514/97.

Contrarrazões às fls. 508/519.

É o brevíssimo relatório.

De início, a alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022, do CPC, 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 determina o artigo 1.022 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 do 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:

"Ausência de violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada." (AgInt no AREsp 1131853/RS - Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - DJe 16/02/2018).

Esta a orientação da jurisprudência do Eg. STJ:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. NOMEAÇÃO/CONVOCAÇÃO PARA POSSE MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO. PEDIDO IMPROCEDENTE. NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE NÃO ATACA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO INTERNO. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO EMBARGADO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SUCESSIVAMENTE REJEITADOS. CARÁTER MERAMENTE PROTELATÓRIO. MAJORAÇÃO DA MULTA. ART. 1.026, § 3º, DO CPC.

(...)

III - Segundo o art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, os embargos de declaração são cabíveis para esclarecer obscuridade; eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre as quais o juiz devia pronunciar-se de ofício ou a requerimento; e/ou corrigir erro material. Conforme entendimento pacífico desta Corte:

"O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida." (EDcl no MS 21.315/DF, relatora Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, julgado em 8/6/2016, DJe 15/6/2016.)

(...)

V - Ademais, frise-se, a pretensão de reformar o julgado não se coaduna com as hipóteses de omissão, contradição, obscuridade ou erro material contidas no art. 1.022 do CPC/2015, razão pela qual inviável o seu exame em embargos de declaração. Nesse sentido: EDcl nos EAREsp 166.402/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 15/3/2017, DJe 29/3/2017; EDcl na Rcl 8.826/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 15/2/2017, DJe 15/3/2017.

VI - A contradição que vicia o julgado de nulidade é a interna, em que se constata uma inadequação lógica entre a fundamentação posta e a conclusão adotada, o que, a toda evidência, não retrata a hipótese dos autos. Nesse sentido: EDcl no AgInt no RMS 51.806/ES, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 16/5/2017, DJe 22/5/2017; EDcl no REsp

1.532.943/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/5/2017, DJe 2/6/2017.

VII - Cumpre ressaltar que os aclaratórios não se prestam ao reexame de questões já analisadas com o nítido intuito de promover efeitos modificativos ao recurso. No caso dos autos, não há omissão de ponto ou questão sobre as quais o juiz, de ofício ou a requerimento, devia pronunciar-se, considerando que a decisão apreciou as teses relevantes para o deslinde do caso e fundamentou sua conclusão.

VIII - Com efeito, conforme consignado no julgamento dos terceiros embargos de declaração opostos pela parte, possui caráter meramente protelatório a reiteração dos argumentos já repelidos, de forma clara e coerente, pelo órgão julgador. Ademais, nos julgamentos dos quatro embargos de declaração anteriores a este, foram devidamente destacados os trechos da fundamentação que subsidiam, de forma coerente e suficiente, a conclusão alcançada, tendo sido exaustivamente demonstrada a inexistência de omissão no julgado.

IX - Há claro e evidente abuso do direito de recorrer, manifestado pela oposição de cinco embargos de declaração sucessivos, todos rejeitados, tendo havido advertência, no julgamento dos terceiros embargos, quanto ao caráter meramente protelatório, bem como aplicação de multa de dois por cento sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, no julgamento dos quartos embargos opostos.

X - Considerando a reiteração abusiva dos embargos nesta ocasião, manifestamente protelatórios e novamente rejeitados, majoro a multa aplicada para 10% do valor atualizado da causa, ressaltando que "a interposição de qualquer recurso ficará condicionada ao depósito prévio do valor da multa, à exceção da Fazenda Pública e do beneficiário de gratuidade da justiça, que a recolherão ao final", tudo nos termos do art. 1.026, § 3º, do CPC.

XI - Advirto à parte que, nos termos do § 4º do art. 1.026 do CPC, "não serão admitidos novos embargos de declaração se os 2 (dois) anteriores houverem sido considerados protelatórios".

XII - Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl nos EDcl nos EDcl nos EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.722.517/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)" Grifo nosso

Além disso, infere-se que o recorrente não impugnou o fundamento basilar do acórdão vergastado.

Vejamos a fundamentação do acórdão recorrido:

“Convém asseverar que os fatos narrados na petição inicial devem ser regidos pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC), eis que a Apelante e os Apelados, se enquadram respectivamente nas definições legais de fornecedor de serviços e de consumidores, constantes nos artigos 2.º e 3.º, caput, da Lei n.º 8.078/90.

Da aplicação dos ditames da Lei n.º 8.078/90 decorre a responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços em relação aos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação de serviços, tal como está consignado em seu artigo 14, caput.

Não obstante, os riscos do empreendimento devem ser solidariamente assumidos por todos os integrantes da cadeia de fornecimento, na forma do artigo 7.º, § único c/c artigo 25, §1.º, do CDC.

Neste passo, a Lei Consumerista (CDC) considera nula de pleno direito as cláusulas contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou que sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade, além daquelas que determinem a utilização compulsória de arbitragem (artigo 51, incisos IV, VII).(...)” (fls. 402/403).

Assim, a ausência de impugnação quanto ao cabimento à espécie do citados artigos do Código de Defesa do Consumidor é apta a manter incólume a decisão recorrida, atraindo, por analogia, a incidência dos Enunciados nº 283 e 284, da Súmula do STF e 211 da Súmula do STJ.

Por fim, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, do contrato existente entre as partes e 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, inadequada para interposição de recurso especial.

Continuemos com a fundamentação do acórdão recorrido:

“In casu, observa-se que no compromisso de compra e venda firmado entre os autores e a promitente vendedora XV de Maio Empreendimentos (index 000029/000046) não há cláusula de arbitragem, que somente foi ajustada na escritura definitiva de compra e venda (index 000066/000067), não havendo demonstração de que naquele momento foi dada a opção aos consumidores (Autores/Apelados) de discordarem.

Com efeito, não foram observados os requisitos de conteúdo e forma impostos pela legislação especial, sendo mais um motivo pelo qual deve ser considerada inválida a cláusula de arbitragem no presente caso.(...)

Quanto ao mérito, não há dúvidas de que, após a quitação dos valores devidos, os Autores/Apelados não conseguiram promover a baixa da alienação e transferência de propriedade do imóvel em razão das exigências impostas pelo Cartório do 3.º RGI (2.º Réu), que só poderiam ser supridas pela 1.ª Ré/Apelante.(...)” (fls. 403/404)

Com efeito, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela análise do contrato e da seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto do **Enunciados nº 5** (“A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”) e **nº 7** (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.”), ambos da Súmula do STJ.

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.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente