

Recurso Especial Cível nº 0026295-52.2017.8.19.0203

Recorrentes: TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e
CONSTRUTORA CALPER LTDA

Recorrido: SOLANGE DE MENDONÇA TAVARES E OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, de fls. 2333 a 2354, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face do Acórdão da Décima Primeira Câmara de Direito Privado, de fls. 2285 a 2302 e fls. 2319 a 2331, assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE INDÉBITO. - Autores que, alegando a existência de cobranças indevidas a título de "ligações diretas" e de "taxa de urbanização" (ambas exigidas pelas rés durante a construção de unidade imobiliária), buscam obter a declaração judicial de nulidade das referidas cobranças, bem com a restituição integral dos valores pagos a tal título. - Sentença vergastada que julgou procedentes os pedidos iniciais, para declarar a nulidade das referidas cobranças e, ainda, para determinar a restituição, na forma simples, dos valores pagos pelos autores. Por fim, condenou a parte ré ao pagamento integral das despesas do processo, além de honorários advocatícios de sucumbência, fixados em 10% do valor da condenação. - Apelo interposto pelas demandadas que deve ser conhecido, eis que presentes seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade. - Preliminar de nulidade do julgado por suposto cerceamento de defesa, que não merece acolhida, haja vista que a prova pericial contábil, ora exigida pela ré, não seria capaz de desmentir a prova pericial de engenharia já produzida em processo semelhante e devidamente anexada ao presente feito como prova emprestada. - Análise, realizada por perito engenheiro, que foi elaborada sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, tendo contado, ainda, com a presença das mesmas rés no polo passivo do

processo de nº. 0029684-45.2017.8.19.0203. - Perícia contábil que, ao contrário do que pretendem fazer crer as demandadas, somente seria capaz de fazer a análise econômica das notas fiscais e das faturas apresentadas nos autos, sem a possibilidade de aferir a necessidade e a pertinência técnica das específicas obras cujas notas foram apresentadas pelas rés. - Prova emprestada de engenharia que, ao contrário, é perfeitamente capaz de demonstrar não apenas o custo efetivo das "ligações definitivas", mas, também, a adequação dos equipamentos e dos serviços necessários à consecução da tarefa, sendo, portanto, adequada a sua utilização nestes autos, nos termos do artigo 372, do CPC/15. - Preliminar de ausência de fundamentação adequada por parte do juízo de primeira instância que, igualmente, não merece amparo, eis que a parte ré, ao contrário do afirmado em suas razões recursais, não impugnou de forma clara e precisa os argumentos trazidos pelos autores, deixando de cumprir a norma disposta no artigo 373, inciso II, do CPC/15. - Parte demandada que, ao revés, trouxe impugnação genérica tanto em relação aos documentos juntados aos autos pelos autores, quanto em relação aos ofícios requeridos pelo próprio juízo a quo, limitando-se a afirmar que seriam "imprestáveis" ou "insuficientes", sem, contudo, explicar detalhada e pormenorizadamente os cálculos de suas cobranças. - Provas já juntadas ao processo que, portanto, foram suficientes para o adequado deslinde da controvérsia, não havendo, pois, que se falar em anulação do julgado com o envio dos autos novamente ao juízo de primeira instância, sob pena de indevida violação ao princípio da celeridade processual (artigo 5º, inciso LXXVIII, da CRFB/88). - Pagamento da chamada "Taxa de urbanização" que, igualmente, não pode ser mantido por este órgão fracionário, eis que tal cobrança deveria ter sido embutida no preço do imóvel, não sendo possível, ainda, que seu valor seja incluído como espécie de "etapa prévia e necessária" à efetivação das "ligações definitivas". Precedentes deste Tribunal. - Sentença vergastada que, entretanto, merece pequena reforma, pois, ao invés de determinar a restituição aos consumidores apenas do excesso indevidamente cobrado pelas rés a título de "ligações definitivas", determinou que toda a

cobrança fosse restituída. - Artigo 51, da Lei nº. 4.591/64, que, todavia, permite o repasse aos consumidores dos custos das "ligações definitivas" efetivamente realizadas, devendo o valor de tal obra (apurado no laudo pericial) ser retido pelas demandadas. - Parcial reforma da sentença que impede a majoração dos honorários advocatícios recursais, haja vista não estar prevista a hipótese descrita no artigo 85, § 11º, do novo CPC/15. CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE QUALQUER VÍCIO A SER SANADO POR MEIO DESTES RECURSOS. DECISUM QUE ABORDOU DE FORMA EXAUSTIVA E DIDÁTICA A CONTROVÉRSIA DEBATIDA NOS AUTOS. - Questões relativas à responsabilidade pelo pagamento das "ligações definitivas" e da "taxa de urbanização", que foram efetiva e adequadamente analisadas por este Tribunal, não havendo, pois, que se falar em omissão na espécie. - Desnecessidade de o julgador citar e refutar cada um dos diversos dispositivos legais suscitados pelas partes, quando os argumentos utilizados no acórdão, por si sós, já sejam capazes de demonstrar a ratio decidendi. - Embargantes que pretendem, na verdade, obter novo julgamento do feito, o que não pode ocorrer em sede de embargos de declaração. - Ausência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material no julgado vergastado. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega a violação do artigo 51 da Lei 4.591/64, bem como do art. 926 e 927 do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 2364 a 2389.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente 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, inadequada para interposição de recurso especial.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“ No que se refere à preliminar de nulidade do julgado por suposto cerceamento de defesa, entendo que não merece acolhida o ponto. Isso porque, a prova pericial contábil, ora exigida pela ré, não seria capaz de desmentir a prova pericial de engenharia já produzida em processo semelhante e devidamente anexada ao presente feito como prova emprestada. Deve-se salientar que a análise pericial, realizada por engenheiro nos autos do processo de nº. 0029684-45.2017.8.19.0203, foi elaborada sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, tendo contado, ainda, com a presença das mesmas rés no polo passivo, sendo certo, ainda, que a mera realização de perícia contábil, ao contrário do que pretendem fazer crer as demandadas, somente seria capaz de apresentar uma análise econômica das notas fiscais e das faturas apresentadas nos autos, sem a possibilidade de aferir a necessidade e a pertinência técnica das específicas obras cujas notas foram apresentadas pelas rés. Já a prova emprestada de engenharia, ao contrário, é perfeitamente capaz de demonstrar não apenas o custo efetivo das “ligações definitivas”, mas, também, a adequação dos equipamentos e dos serviços necessários à consecução da tarefa, sendo, portanto, adequada a sua utilização nestes autos, nos termos do artigo 372, do CPC/15, cujo teor ora transcrevo. (...) No que se refere ao pagamento da chamada “Taxa de urbanização”, entendo estar correta a sentença ao reconhecer sua nulidade. Isso porque, conforme entendimento deste Tribunal, tal valor deveria ter sido embutido no preço do imóvel, não sendo possível que seja criada cobrança extra para suportar tais despesas, sob pena de se impor ao consumidor desvantagem exagerada. Tampouco pode tal despesa ser considerada como uma possível “etapa prévia e necessária” à efetivação das “ligações definitivas”. Isso porque, a parte ré não trouxe nenhuma demonstração nesse

sentido, valendo-se salientar, ademais, que a prova meramente contábil, repita-se, não poderia ser utilizada para a demonstração de tal fato. Nesse mesmo sentido, convém transcrever as seguintes ementas, colhidas no sítio eletrônico deste Tribunal e que reconheceram a nulidade da referida cobrança. (...) todavia, que a sentença vergastada merece pequena reforma. Isso porque, o magistrado a quo ao invés de determinar a restituição aos consumidores apenas do excesso indevidamente cobrado pelas rés a título de "ligações definitivas", determinou que toda a cobrança fosse restituída. Ora, o artigo 51, da Lei nº. 4.591/64, permite o repasse aos consumidores dos custos das "ligações definitivas" desde que elas tenham sido efetivamente realizadas. (fls.2293 a 2298).

Assim, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela análise do contrato pactuado 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.**"), ambos da **Súmula do STJ**.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE RECURSO DECLARATÓRIO NA ORIGEM. SÚMULA N. 284/STF. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. LIGAÇÕES DEFINITIVAS. COBRANÇA. ABUSO. AFASTAMENTO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "não havendo

oposição de embargos de declaração na origem, resta inviabilizado o conhecimento da tese de negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.385.697/MA, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019). Em tal contexto, incide analogicamente a Súmula n. 284/STF. 2. A agravante alegou negativa de prestação jurisdicional (contrariedade aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), mesmo deixando de opor recurso declaratório ao acórdão recorrido, o que atrai o referido óbice. 3. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. 4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial. 6. A Corte local, interpretando o contrato de compra e venda e os demais elementos probatórios dos autos, assentou que houve abuso no repasse aos agravados da responsabilidade pelo pagamento das taxas de ligações definitivas. Desse modo, para acolher a pretensão de autorizar a cobrança do referido encargo, seria necessário o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 7. Agravo interno a que se nega provimento.

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DESPESAS DE LIGAÇÃO DEFINITIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS. REPASSE AOS COMPRADORES. VALIDADE. FALTA DE

PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. GASTOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. 1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial. 4. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF. 5. Prevalece no STJ o entendimento de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2017), o que não ocorreu. 6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 7. Para acolher a pretensão recursal de legitimar a cobrança, por parte da agravante, das despesas de ligação definitiva de serviços públicos dos compradores do imóvel, seria necessária a análise dos elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. 8. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por incidência das Súmulas n. 7 e 211 do STJ e 282 do STF. 9. Agravo interno a que se nega provimento.

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção das provas tidas por desnecessárias pelo juízo, uma vez que cabe ao magistrado dirigir a instrução e deferir a produção probatória que considerar necessária à formação do seu convencimento. 2. Rever o acórdão que afastou o cerceamento de defesa implicaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no AREsp: 636461 SP 2014/0328023-4, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 03/03/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/03/2015)

Ressalte-se, ainda, que a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

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, 22 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**



Terceiro Vice-Presidente

