

Recurso Especial Cível nº 0082568-09.2016.8.19.0002

Recorrente: JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A e INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA - AMBAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Recorrido: MARCELO GORGULHO COSENTINO e OUTRA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, às fls.827/847, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal interposto em face dos acórdãos, proferidos pela Segunda Câmara Cível de fls.714/730 e fls.801/807, assim ementados:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO AUTORAL OBJETIVANDO A CONDENAÇÃO DOS RÉUS AO PAGAMENTO DE MULTA PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, BEM COMO INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS EXPERIMENTADOS, ALÉM DA DEVOLUÇÃO DAS DESPESAS EFETUADAS COM O IMÓVEL ANTES DA IMISSÃO NA POSSE (TAXA CONDOMINIAL, TAXA DE INCÊNDIO E IPTU) E DESPESAS COM CERTIDÕES CARTORÁRIAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DAS EMPRESAS RÉS. APELO ARGUINDO, EM PRELIMINAR, A ILEGITIMIDADE PASSIVA DA 1ª RÉ (JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A). NO MÉRITO, PUGNAM PELA REFORMA DA SENTENÇA A FIM DE QUE SEJAM JULGADOS IMPROCEDENTES OS PEDIDOS DEDUZIDOS NA INICIAL OU, SUBSIDIARIAMENTE SEJA REDUZIDA A VERBA INDENIZATÓRIA DO DANO MORAL. PATENTE A LEGITIMIDADE PASSIVA DA 1ª RÉ, JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, UMA VEZ QUE ATUOU COMO VENDEDORA DO BEM E HÁ DIVERSOS DOCUMENTOS EM SEU NOME. NA

SISTEMÁTICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, PREVALECE A SOLIDARIEDADE PASSIVA DE TODOS OS QUE PARTICIPAM DA CADEIA ECONÔMICA DE PRODUÇÃO, CIRCULAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS PRODUTOS OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PRELIMINAR REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL QUE RESTOU COMPORVADA NOS AUTOS. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL (TEMA 971). RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE TAXA CONDOMINIAL, TAXA DE INCÊNDIO E IPTU QUE SE MOSTRA DEVIDO, JÁ QUE OCORRIDAS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, TENDO SIDO DEMONSTRADO O EFETIVO PAGAMENTO PELOS ADQUIRENTES. ATRASO SIGNIFICATIVO PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DÁ AZO À CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO PELO JUÍZO A QUO EM R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS) PARA CADA AUTOR, QUE SE MOSTRA DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, ALÉM DE SE ALINHAR COM OS PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL DOS RÉUS NO QUE TANGE À DEVOLUÇÃO DOS VALORES DESPENDIDOS PELOS AUTORES COM CERTIDÕES CARTORÁRIAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. RECURSO DESPROVIDO”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NA DECISÃO COLEGIADA. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE NOVA DISCUSSÃO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. VIA INADEQUADA. O NÃO ACATAMENTO DAS

TESES CONTIDAS NO RECURSO NÃO CONSTITUI OMISSÃO, UMA VEZ QUE AO JULGADOR CABE APRECIAR A QUESTÃO DE ACORDO COM SEU LIVRE CONVENCIMENTO (ART. 371 DO CPC), UTILIZANDO-SE DOS FATOS, PROVAS, JURISPRUDÊNCIA, ASPECTOS PERTINENTES AO TEMA E DA LEGISLAÇÃO QUE ENTENDER APLICÁVEL AO CASO. INCONFORMISMO QUE DEVERÁ SER ARTICULADO PELAS VIAS RECURSAIS ADEQUADAS. PRONUNCIAMENTO EMBARGADO QUE EXAURIU A MATÉRIA TRAZIDA A JULGAMENTO E QUE, PORTANTO, PERMANECE INALTERADO. EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente sustenta a violação aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, CPC, artigos 186, 413 e 927, do Código Civil.

Contrarrazões apresentada às fls.882/885.

É o brevíssimo relatório

O acórdão está com a seguinte fundamentação:

“(...) Frise-se que o extrato dos pagamentos realizados pelos compradores (entrada e parcelas previstas no contato), contém a logo da empresa JOÃO FORTES ENGENHARIA (índice 57). Além disso, os comunicados de vistorias do imóvel foram todos emitidos pela empresa João Fortes Engenharia S/A (índice 52). Portanto, é nítida a participação da empresa João Fortes Engenharia S/A (primeira ré) no projeto e execução do empreendimento em que situado o imóvel objeto da lide, pertencendo ao mesmo grupo de empresas da qual faz parte a segunda ré, não se tratando de hipótese de “desconsideração da personalidade jurídica” da Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda., como alegam as apelantes. Importa destacar que as empresas compõem a cadeia de prestação de serviços, respondendo solidariamente pelos defeitos do negócio e por danos decorrentes de eventuais falhas na execução do contrato,

nos termos do art. 7º, parágrafo único e art. 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90). Compulsando os autos, constata-se que, de fato, houve atraso na entrega do imóvel adquirido pelos apelados (sala comercial – unidade 626 do empreendimento imobiliário denominado TREND TOWER OFFICE). Isso porque, de acordo com a cláusula 5.2, do contrato celebrado entre as partes, a data prevista para a conclusão das obras e entrega da unidade objeto da compra era até o dia 30/04/2015, sendo admitida a tolerância de 180 dias. Assim, o término do prazo para conclusão do empreendimento e entrega das chaves seria o dia 30/10/2015 (fls. 42 – índice 33). Ocorre que, de acordo com o relato dos postulantes, corroborados pelos documentos apresentados aos autos, as requeridas não finalizaram as obras do empreendimento dentro do prazo pactuado, sendo certo que o imóvel somente se encontrou apto para uso após a instalação da energia elétrica, o que se deu em 04/07/2016, restando evidente o descumprimento do que fora pactuado pelas partes quanto à data de entrega. Inconteste, portanto, o atraso na obra e na conclusão do empreendimento. No que diz respeito à multa contratual, a avença prevê apenas em favor da construtora (cláusula 6.1), isto é, somente para a hipótese de o comprador inadimplir, mas sem previsão para a inadimplência de quem vende. Nesse contexto, verifica-se que presente caso resta claro o desequilíbrio contratual, pois impõe condição com vantagem exagerada a ré. Assim, a multa prevista, em caso de mora do consumidor, deve ser aplicada a mesma regra, por equidade, quando verificada mora do fornecedor. Nas relações de consumo deve ser garantida a reciprocidade de direitos entre os consumidores e fornecedores, sendo nulas as disposições que coloquem o lado hipossuficiente em flagrante desvantagem, sejam incompatíveis com a boa-fé ou com a equidade, conforme previsto no artigo 51 do CDC. Admitir o contrário seria imprimir notório desequilíbrio entre os contratantes. Neste sentido, inclusive, foi o julgamento dos recursos repetitivos julgados pelo E. STJ (REsps 1614721/DF e 1631485/DF – tema 971), que trataram da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o inadimplemento do consumidor adquirente, nos casos de inadimplemento da

*construtora em razão do atraso na entrega do imóvel
objeto de contrato" (Fls.723/725)*

O recurso não será admitido.

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 ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA 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 Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Ademais, o detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao impugnar o acórdão, 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.

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".

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").

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INVIABILIDADE.1. A ausência de prequestionamento de dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmulas n. 282 e 356 do STF).2. Inviável, em recurso especial, a reinterpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matéria fático-probatória. Incidência

das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no REsp 1637975/ES, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe 12/06/2020)".

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FATOS E PROVAS. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos. 2. No caso concreto, o Tribunal local decidiu pela responsabilidade civil da ré-agravante e pelo quantum indenizatório a partir do exame dos fatos e das provas do processo. A revisão desse entendimento esbarra no óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1245173/SP - Relator(a) Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 20/05/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 23/05/2019)".

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE MÚTUO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO ART. 1.022 DO CPC. NÃO DEMONSTRADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. REEXAME INVIABILIDADE. MATÉRIA DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA.AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 1.022, do Código de Processo Civil. 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.2. Na hipótese, rever as conclusões do acórdão recorrido, no sentido de suplantar a cognição estadual que julgou procedente a condenação à indenização, para aferir se houve ou

não atraso na entrega do imóvel e quanto as reparações pelos danos causados em face das regras estipuladas nas cláusulas contratuais, revelar-se-ia imprescindível a incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do julgamento de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.3. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional. Precedentes.4. Não se revela admissível o recurso excepcional, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia. No presente caso, o recorrente não indica o dispositivo legal tido por violado, em relação a condenação por danos morais. Incidência da Súmula 284/STF.5. Inexistindo impugnação específica, como seria de rigor, aos fundamentos da decisão ora agravada, essa circunstância obsta, por si só, a pretensão recursal, pois, à falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pela decisão recorrida. Incide na espécie o disposto no arts. 932, III e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e a Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça.6. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo interno, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida, pois seus fundamentos não foram infirmados.7. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1818042/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/04/2021, DJe 28/04/2021

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, 02 de dezembro de 2024.

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



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

