

Recurso Especial Cível nº 0010725-44.2018.8.19.0024

Recorrente: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL),

Recorrido: EDSON RODRIGUES MAIA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição da República, contra acórdãos proferidos pela Colenda 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, às fls. 323/338 e 497/507, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. OBRA. ATRASO DE MAIS DE 1 ANO E 5 MESES NA ENTREGA. AQUISIÇÃO PARA MORADIA. DATA PREVISTA PARA ENTREGA EM 31.07.2015. AUTOR QUE NOTIFICOU A RÉ PARA RESCISÃO DO CONTRATO EM DEZEMBRO DE 2016, MAS NÃO OBTVEU ÊXITO. PARTE AUTORA QUE PLEITEOU A RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA RÉ; INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANO MATERIAL E MORAL. EM SUA DEFESA, A PARTE RÉ ALEGOU, EM SÍNTESE, QUE O AUTOR DEIXOU DE HONRAR SUA OBRIGAÇÃO DE PAGAR E QUE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL FORAM LEILOADOS, TENDO EXERCIDO SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DO BEM. (...) HIPÓTESE DE DESISTÊNCIA DO PRO-

MITENTE COMPRADOR POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. ATRASO INJUSTIFICÁVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL POR PARTE DA RÉ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS QUE SE IMPÕE. DANO MORAL CONFIGURADO. ATRASO DE 1 ANO E 5 MESES. IMÓVEL DESTINADO À MORADIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA FIXADOS NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO PROCESSUAL CIVIL. NEGADO PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM SEDE DE APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. MATÉRIA DEVIDAMENTE TRATADA NO ACÓRDÃO. DECISÃO ATACADA QUE DECIDIU A CONTROVÉRSIA COM FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO JULGADO, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 93, IX, DA CRFB. RECURSO ANCORADO NO INCONFORMISMO DA PARTE COM A DECISÃO QUE LHE FOI DESFAVORÁVEL. FINALIDADE DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 1.022 DO CPC. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS."

No recurso especial de fls. 509/523, sustenta a parte recorrente violação ao art. 1º, inciso VII, da Lei nº 4.864/65, ao art. 63, §4º, da Lei nº 4.591/64, bem como aos arts. 186 e 927 do Código Civil, argumentando, em síntese, que o acórdão recorrido desconsiderou a realização de leilão extrajudicial dos direitos aquisitivos do imóvel e afastou indevidamente o inadimplemento do comprador, além de sustentar a impossibilidade de condenação em danos morais por mero inadimplemento contratual.

É o relatório.

O recurso não merece admissão.

Verifica-se que o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e suficiente a controvérsia submetida a julgamento, consignando expressamente que a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva da ré, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, afastando a alegação de inadimplemento do comprador. Nesse sentido, constou do acórdão (fls. 505/506):

“Contudo, no caso destes autos, a sentença afastou a alegação da ré de inadimplemento do autor, e reconheceu a rescisão contratual por culpa exclusiva da ré. Portanto, afastada a alegação de inadimplemento do comprador, não há que se debater a incidência de dispositivos que tratam de procedimento extrajudicial, decorrente do inadimplemento do comprador.”

Consta, ainda, da fundamentação do acórdão recorrido, **que houve atraso injustificado superior a 1 ano e 5 meses na entrega do imóvel destinado à moradia, circunstância apta a ensejar a resolução contratual por culpa da construtora, a restituição integral dos valores pagos e a condenação ao pagamento de compensação por danos morais (fls. 334/337).**

A pretensão recursal busca, em verdade, afastar as conclusões adotadas pelo órgão julgador **no sentido de que inexistiu inadimplemento do comprador, tendo a rescisão contratual decorrido de culpa exclusiva da construtora, bem como de que não se aplica, à hipótese dos autos, o procedimento previsto no art. 63 da Lei nº 4.591/64, além de pretender desconstituir o entendimento acerca da configuração de circunstâncias excepcionais aptas a justificar a condenação por danos morais.**

Todavia, a alteração de tais conclusões demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual:

“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.”

No mesmo sentido:

“A alteração das conclusões adotadas pela instância de origem, com base no conjunto fático-probatório dos autos, encontra óbice na Súmula 7/STJ.” (AgInt no AREsp 1.940.456/GO, Rel. Min. Nancy Andrighi).

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **DEIXO DE ADMITIR** o recurso especial interposto.

Intime-se

Rio de Janeiro, 11 de maio de 2026.



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



Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente

