



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0012728-90.2018.8.19.0211

Embargante: CCISA 12 Incorporadora Ltda e outros

Embargada: Rejane de Barros Coutinho Evaristo

Relatora: Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira

EMENTA: DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. ALEGADA OMISSÃO QUANTO À LEI DO DISTRATO E À CLÁUSULA DE RETENÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO. REDISCUSSÃO DO MÉRITO. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu parcial provimento à apelação para afastar a condenação por danos morais, mantendo, no mais, a sentença que rescindiu contrato de promessa de compra e venda de imóvel e determinou a restituição integral das quantias pagas pela adquirente. As embargantes alegam omissão quanto à aplicação da cláusula contratual de retenção, da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), especialmente em empreendimento submetido ao patrimônio de afetação, bem como quanto ao termo inicial dos juros de mora, requerendo ainda o prequestionamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão ao deixar de apreciar a aplicação da cláusula contratual de retenção e das disposições da Lei nº 13.786/2018 ao caso concreto; e (ii) estabelecer se houve omissão quanto ao termo inicial dos juros de mora sobre a restituição das quantias pagas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se exclusivamente à correção de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não



constituindo meio adequado para rediscussão do mérito da controvérsia.

4. O acórdão embargado enfrenta expressamente todas as questões relevantes ao julgamento ao concluir que as incorporadoras não comprovaram culpa exclusiva da adquirente pelo insucesso do financiamento nem demonstraram adoção das providências necessárias à sua efetiva viabilização, caracterizando falha na prestação do serviço e justificando a restituição integral das parcelas pagas.

5. A Lei nº 13.786/2018 não se aplica ao caso, por se tratar de contrato celebrado antes de sua vigência, razão pela qual também não subsiste fundamento para incidência da cláusula contratual de retenção, afastada a culpa da compradora pela resolução do negócio.

6. O acórdão já estabelece que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado, em conformidade com a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.002, inexistindo omissão sobre o ponto.

7. O prequestionamento prescinde de manifestação expressa acerca de todos os dispositivos legais invocados, considerando-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pelas partes, na forma do art. 1.025 do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO

8. Embargos de declaração rejeitados.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 e 1.025.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; STJ, Tema Repetitivo nº 1.002.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os embargos de declaração opostos na apelação cível nº 0012728-90.2018.8.19.0211, em que figura como embargante CCISA 12 Incorporadora Ltda e outros e como embargada Rejane de Barros Coutinho Evaristo.

2



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara de Direito Privado



ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro em julgar os presentes recursos nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por CCISA 12 Incorporadora Ltda., CCISA 08 Consultoria Imobiliária Ltda., Cedro Consultoria Imobiliária Ltda. e Cury Construtora e Incorporadora S.A. em face do acórdão proferido por esta Colenda 16ª Câmara de Direito Privado que, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelas embargantes, nos termos da certidão de julgamento de index 991, sendo o respectivo acórdão lançado no index 992, para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, mantida, no mais, a sentença que rescindiu o contrato de promessa de compra e venda e determinou a devolução integral das quantias pagas pela autora.

Irresignadas, as recorrentes opuseram embargos de declaração no index 1011, alegando, em síntese, omissão quanto à aplicação da cláusula contratual de retenção e das disposições da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), especialmente em razão de o empreendimento estar submetido ao regime do patrimônio de afetação. Requerem o reconhecimento do direito de retenção de parte dos valores pagos pela adquirente, nos termos do contrato ou, subsidiariamente, no percentual de 25%, bem como o esclarecimento de que os juros de mora sobre a restituição das quantias incidam apenas a partir do trânsito em julgado, em conformidade com o Tema nº 1.002 do Superior Tribunal de Justiça. Ao final, requerem o acolhimento dos embargos, inclusive para fins de prequestionamento.

Em contrarrazões, index 1029, a embargada pugna pela rejeição dos embargos de declaração, sustentando a inexistência de quaisquer dos vícios previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Afirma que o acórdão enfrentou de forma expressa e fundamentada as questões relativas à devolução integral das quantias pagas, à inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao caso concreto e ao termo inicial dos juros de mora, de modo que a pretensão das embargantes revela mero

3





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara de Direito Privado



inconformismo com o resultado do julgamento e indevida tentativa de rediscussão do mérito.

É o relatório. Passo a decidir.

Os embargos de declaração constituem recurso de fundamentação vinculada, destinando-se exclusivamente a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material na decisão judicial, conforme dispõe o artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Não se prestam, portanto, à rediscussão do mérito da controvérsia ou ao reexame da valoração jurídica e probatória adotada pelo órgão julgador.

No caso em exame, sustentam as embargantes, em síntese, que o acórdão incorreu em omissão ao deixar de apreciar a alegada aplicabilidade da cláusula contratual de retenção e das disposições da Lei nº 13.786/2018, especialmente em razão de o empreendimento estar submetido ao regime do patrimônio de afetação, requerendo, ainda, esclarecimentos quanto ao termo inicial dos juros de mora, além do prequestionamento dos dispositivos legais invocados.

Não se verifica, contudo, a ocorrência de qualquer dos vícios previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

Com efeito, todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia foram expressamente apreciadas no acórdão embargado. Ao analisar o conjunto probatório dos autos, esta Câmara concluiu que as incorporadoras não lograram comprovar a culpa exclusiva da adquirente pelo insucesso do financiamento imobiliário, tampouco demonstraram ter adotado as providências necessárias à sua efetiva viabilização, circunstâncias que evidenciaram a falha na prestação do serviço e afastaram a tese de inadimplemento imputável à consumidora. À vista dessa conclusão, reconheceu-se a incidência da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, determinando-se a restituição integral das quantias pagas.

Também não procede a alegação de omissão quanto à aplicação da Lei nº 13.786/2018 e ao regime do patrimônio de afetação. O acórdão consignou expressamente a inaplicabilidade da referida legislação ao caso concreto, por se tratar de contrato celebrado anteriormente à sua vigência, concluindo, ainda, que, afastada





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara de Direito Privado



a culpa da compradora pelo desfazimento do negócio, não subsistia fundamento jurídico para a incidência da cláusula contratual de retenção. Assim, os fundamentos invocados pelas embargantes para justificar a retenção dos valores foram implicitamente superados pela própria solução jurídica adotada, inexistindo qualquer ponto relevante que tenha deixado de ser apreciado.

De igual modo, inexistente omissão quanto ao termo inicial dos juros de mora. O acórdão manteve o critério fixado na sentença, estabelecendo sua incidência a partir do trânsito em julgado, em conformidade com a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.002, exatamente como pretendido pelas recorrentes.

Na realidade, verifica-se que as embargantes buscam, sob o fundamento de suposta omissão, rediscutir matérias amplamente examinadas e decididas por esta Câmara, reiterando argumentos já deduzidos nas razões de apelação e enfrentados no julgamento colegiado. Tal pretensão, contudo, extrapola os estreitos limites dos embargos de declaração, revelando mero inconformismo com o resultado do julgamento, circunstância que não autoriza a integração do acórdão.

Por fim, quanto ao prequestionamento, registre-se que a decisão embargada enfrentou a matéria necessária à solução da controvérsia, sendo desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais invocados pelas partes, considerando-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pelo embargante, na forma do artigo 1.025 do Código de Processo Civil.

Dessa forma, voto no sentido de conhecer dos embargos de declaração opostos e **REJEITÁ-LOS**, na forma acima exposta.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira
Relatora

