

Recursos Especiais Cíveis nº 0223935-82.2020.8.19.0001

Recorrente 1: METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Recorrente 2: GAFISA S.A.

Recorridos: MILTON CONFORTE MACHADO e OUTRA

DECISÃO

Trata-se de recursos especiais tempestivos, fls. 537/543 e 565/577, ambos com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interpostos em face de acórdãos da Quinta Câmara de Direito Privado, assim ementados:

Apelação. Ação de obrigação de fazer e indenizatória. Compra e venda de imóveis. Aplicação do prazo decenal de prescrição, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Omissão dos alienantes na regularização de pendências cartorárias que impediu a lavratura da escritura definitiva. Providência adotada no curso do processo, após 15 anos da celebração do contrato. Falha na prestação do serviço. Dano moral. Verba indenizatória que atende à proporcionalidade preconizada pela Súmula 343 desta Corte. Recursos desprovidos.

Embargos de Declaração em apelação. Cumprimento do art. 489, §1º, IV do CPC. Omissão não caracterizada. A contradição revela-se quando há incompatibilidade entre os fundamentos decisórios e a parte dispositiva do julgamento, ou seja, quando há necessidade de definir qual das proposições do acórdão, sendo elas inconciliáveis, reflete a

vontade do julgador. O defeito deve existir intrinsecamente, no bojo da decisão, entre seus próprios termos, e não em confronto com a jurisprudência. Recursos desprovidos.

Nas suas razões de **recurso especial**, fls. 537/543, o recorrente **METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** alega violação aos artigos 489, §1º, V, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, argumentando que o precedente do STJ citado pelo acórdão para fundamentar a aplicação do prazo decenal de prescrição se deu em uma causa de indenização decorrente da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, o que não se aplica à hipótese destes autos, porquanto os recorridos pretendem a indenização pela falha na prestação do serviço (atraso na regularização cartorária da incorporação imobiliária), pleiteando inclusive a sua regularização como obrigação de fazer (tutela específica) para a continuidade e a consumação do negócio (registro imobiliário). Afirma que o acórdão é deficiente em sua fundamentação, pois se limita a invocar precedente sem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta aos seus fundamentos.

Alega violação ao artigo 206, §3º, V, do CC, argumentando que a pretensão indenizatória dos recorridos está submetida ao prazo trienal e que, como a lesão ao direito subjetivo ocorreu na data de 26/09/2016, o direito de ação deveria ter sido exercido até a data de 26/09/2019, todavia, a demanda somente foi proposta em 03/11/2020.

Aponta dissídio jurisprudencial.

Por sua vez, nas suas razões de **recurso especial**, fls. 565/577, a parte recorrente **GAFISA S.A.** alega violação aos artigos 421 e 944, parágrafo único, do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial.

Sustenta a ausência de interesse de agir dos recorridos quanto ao pedido de obrigação de fazer para baixa da hipoteca do imóvel objeto da lide. Defende que a outorga da escritura definitiva não é um ato de sua responsabilidade, pois cabe aos compradores a realização das diligências necessárias para atendimento às exigências do cartório de notas, o que foi expressamente detalhado no contrato de compra e venda assinado pelas partes, de forma livre, consciente e ausente de quaisquer vícios de vontade. Aponta que, antes de comprovar que realizou todos os atos de sua incumbência, atendendo às exigências do cartório e obedecendo a todas as disposições contratuais, os recorridos não podem exigir da vendedora a sua participação na outorga da escritura.

Alega que não praticou ato ilícito e que, portanto, não há dever de indenizar por danos morais. Ademais, argumenta que os fatos não ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento. Sustenta que o inadimplemento contratual puro e simples não enseja dano moral. Afirma que a sua condenação viola o conteúdo expresso do contrato firmado entre as partes e o princípio da força obrigatória dos contratos, previsto no artigo 421 do Código Civil.

Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrazões às fls. 595/598.

É o brevíssimo relatório.

1. DO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A:

O recurso especial não comporta admissão em relação à alegação de ofensa aos artigos 489, § 1º, V e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil,

uma vez que não se vislumbra que o acórdão recorrido padeça dos vícios descritos nos citados dispositivos legais.

De acordo com orientação da Corte Superior, “*não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta*” (AgInt no AREsp n. 1.760.223/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022). A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. IMPOSTO DE RENDA DAS PESSOAS FÍSICAS. RENDIMENTOS RECEBIDOS DE ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. PRETENSÃO DE SER CONSIDERADO SOMENTE O LÍQUIDO. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE A TOTALIDADE DOS RENDIMENTOS. POSSIBILIDADE APENAS DE DEDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO FORMADA POR TODOS OS RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DAS CONTRIBUIÇÕES À ENTIDADE, OBSERVADO O LIMITE LEGAL DE 12% DO TOTAL DE RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS. 1. Constata-se que não se configurou a ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda,

observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução. 2. Na hipótese dos autos, a parte insurgente busca a reforma do aresto impugnado, sob o argumento de que o Tribunal Regional não se pronunciou sobre o tema ventilado no recurso de Embargos de Declaração. Todavia, constata-se que o acórdão impugnado está bem fundamentado, inexistindo omissão ou contradição. 3. Registre-se, portanto, que da análise dos autos extrai-se ter a Corte a quo examinado e decidido, fundamentadamente, todas as questões postas ao seu crivo, não cabendo falar em negativa de prestação jurisdicional. (...) 10. Agravos Internos não providos. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.278/AL, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/12/2022, DJe de 19/12/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANOS MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE REQUERIDA. 1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1022 do CPC/15. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a

resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes. (...) (AgInt no AREsp n. 1.768.573/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022)

Da leitura dos acórdãos, é possível extrair que o Colegiado adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. Não há como reconhecer a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque a lide foi decidida em desconformidade com os interesses da parte.

Nessa linha de raciocínio, o magistrado não precisa, ao julgar a ação, examinar todos os fundamentos. Sendo um dos fundamentos aventados suficiente para a conclusão do acórdão, o Colegiado não está obrigado ao exame dos demais.

Note-se que “*não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos*” (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.005.872/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022).

No caso vertente, o órgão julgador apreciou com coerência, clareza e devida fundamentação as teses suscitadas durante o processo judicial, bem como abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar e demonstrar seu convencimento, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX, da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o artigo 489, §1º, do CPC.

Com relação à violação ao art. 206, §3º, V, do CPC, o acórdão recorrido

encontra-se em harmonia com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria em debate, conforme arestos acerca da temática abaixo citados:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EFEITO DEVOLUTIVO. LIMITAÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. JUROS MORATÓRIOS. TAXA SELIC. TEMA Nº 176/STJ. INAPLICABILIDADE NA ESPÉCIE. CÓDIGO CIVIL DE 2002. SENTENÇA EXEQUENDA POSTERIOR. COISA JULGADA. PRINCÍPIO DA FIDELIDADE AO TÍTULO. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível ao caso, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. O efeito devolutivo do agravo de instrumento está limitado às questões resolvidas pela decisão agravada, visto que tal recurso devolve ao tribunal apenas o conteúdo das decisões interlocutórias impugnadas. 3. O prazo trienal a que alude o art. 206, § 3º, V, do Código Civil somente é aplicável às pretensões indenizatórias decorrentes de responsabilidade civil extracontratual - inobservância do dever geral de não lesar -, não alcançando as pretensões reparatórias resultantes do inadimplemento de obrigações contratuais. 4.

Proferida a sentença exequenda posteriormente à vigência do Código Civil de 2002, não pode ser admitida a incidência da Taxa Selic em substituição ao critério expressamente determinado quanto aos juros moratórios, em observância à coisa julgada e ao princípio da fidelidade ao título. 5. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.208.185/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025 – g.n.)

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECONSIDERAÇÃO DA PRESIDÊNCIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...) 2. "Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. **À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02**" (REsp 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019). 3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra

óbice na Súmula 83/STJ. 4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial. Recurso especial desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.845.176/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025 – g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL FUNDADA EM BUSCA E APREENSÃO DE VEÍCULO. PRESCRIÇÃO DECENAL. ARTIGO 205 DO CC. 1. Ação indenizatória por perdas e danos. 2. *Esta Corte Superior pacificou entendimento, segundo o qual, "É decenal o prazo prescricional da pretensão de reparação de danos decorrentes de responsabilidade contratual, enquanto é trienal o prazo prescricional relativo a pretensão fundada em responsabilidade extracontratual."* 3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido. (AREsp n. 2.735.426/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025 – g.n.)

Assim, se a conclusão do acórdão coincide com entendimento pacificado na Corte Superior, a admissão do recurso especial encontra óbice na **Súmula nº 83** daquela Corte Superior (*"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*).

Ademais, 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 e na interpretação das cláusulas contratuais, que não

perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória e do contrato, inadequada para interposição de recurso especial.

Veja-se o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) Inicialmente, à luz do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, “nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral do art. 205 do Código Civil que prevê dez anos de prazo prescricional” (EResp 1.281.594-SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Rel. Acd. Min. Felix Fischer, julgado em 15/05/2019).

No caso concreto, a lesão ao direito subjetivo dos autores ocorreu em 26/09/16, quando o Cartório do 11º Registro Imobiliário negou o registro do contrato de compra e venda do imóvel, porque a alienante não era titular da totalidade do domínio (fls.110).

Rejeito, desse modo, a prejudicial, pois a ação foi tempestivamente ajuizada em 2020. (...)”

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória e pela interpretação da relação negocial entre as partes, questões soberanamente decididas pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice **das Súmulas nº 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça**. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO
ESPECIAL. ... REVISÃO DAS CONCLUSÕES

ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. ... 1. A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior. 2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso. (...) 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.715.418/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

2. DO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR GAFISA S/A:

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 e na interpretação das cláusulas contratuais, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória e do contrato, 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".

Veja-se a fundamentação do acórdão recorrido:

(...) Quanto à questão de fundo, o instrumento particular de compra e venda prevê que a responsabilidade pela outorga da escritura definitiva recai sobre os adquirentes (fls.48). Contudo, na hipótese, o procedimento dependia de diligências prévias conferidas exclusivamente aos alienantes, conforme constou na nota de devolução do 11º Ofício de Registro de Imóveis (fls.110).

Assim, houve falha na prestação do serviço, já que os entraves para o registro da escritura definitiva decorreram da omissão dos apelantes na regularização da propriedade, somente suprida em 05/05/2023, momento em que o segundo réu promoveu o registro da incorporação imobiliária (fls.453).

Desse modo, a demora na regularização da escritura, que perdurou por 15 anos, causou prejuízo indenizável aos autores. A verba indenizatória, fixada em R\$ 5.000,00

(cinco mil reais) para cada, atende à proporcionalidade preconizada pela Súmula 343 desta Corte e não comporta revisão. (...)

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória e pela interpretação da relação negocial entre as partes, questões soberanamente decididas pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice **das Súmulas nº 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça**. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INTERRUÇÃO NÃO COMUNICADA PREVIAMENTE. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA. REEXAME. NÃO CABIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO DENTRO DOS LIMITES DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. (...) V - Verifica-se que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ, segundo o qual "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial". VI - Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a revisão dos valores fixados a título de danos morais somente é possível quando exorbitante ou insignificante, em flagrante violação dos princípios da

razoabilidade e da proporcionalidade, o que não é o caso dos autos. VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.136.351/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ... REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. ... 1. A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior. 2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso. (...) 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.715.418/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais

questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

3. DISPOSITIVO:

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** os recursos especiais interpostos, na forma da fundamentação supra. Prejudicada a análise do efeito suspensivo.

Intinem-se.

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente