



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS AUTOS DE APELAÇÃO Nº
0085401-97.2016.8.19.0002

EMBARGANTE: CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A

EMBARGADO: SYLVIO NOGUEIRA JUNGER e outro

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO –
OMISSÃO E CONTRADIÇÃO –
INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO
NA ENTREGA DA UNIDADE. ALEGADA
OMISSÃO QUANTO À INCIDÊNCIA DO
ARTIGO 393 DO CÓDIGO CIVIL E AO
PEDIDO DE REDUÇÃO DA CLÁUSULA
PENAL. AS FALHAS GEOLÓGICAS DO
TERRENO, NECESSIDADE DE OBRAS
ADICIONAIS, EXCESSO DE CHUVAS E
DIFICULDADES INERENTES À EXECUÇÃO
DO EMPREENDIMENTO CONSTITUEM
FORTUITO INTERNO E INTEGRAM O
RISCO DA ATIVIDADE ECONÔMICA, NÃO
CONFIGURANDO HIPÓTESE APTA A
EXCLUIR A RESPONSABILIDADE
OBJETIVA DAS RÉS. A CLÁUSULA PENAL
FOI INVERTIDA EM FAVOR DO
CONSUMIDOR, EM ESTRITA
OBSERVÂNCIA AO TEMA 971 DO
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.
PRESERVAÇÃO DOS PARÂMETROS
ORIGINALMENTE PREVISTOS NO
CONTRATO, QUE ESTABELECEIA JUROS
MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS. PEDIDO DE**



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

**EFEITOS INFRINGENTES MERO
INCONFORMISMO. NÃO CONFIGURADAS
AS HIPÓTESES DO ARTIGO 1.022 DO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REJEIÇÃO
DOS EMBARGOS.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos dos presentes Embargos de Declaração na Apelação Cível, em que são partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **JULGAR** o recurso, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por **CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A** (index. 980), buscando sanar vícios de omissão e contradição em acórdão que **deu parcial provimento ao apelo interposto pelos embargantes**. (index 965).

Sustentam, em síntese, a existência de omissões e contradições no acórdão recorrido, especialmente ao não enfrentar a tese de incidência do artigo 393 do Código Civil, na medida em que o atraso na entrega do empreendimento decorreu de fatos inevitáveis e imprevisíveis, consistentes em falhas geológicas não detectáveis





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

pelos métodos ordinários de sondagem, que demandaram obras extraordinárias de contenção, circunstâncias que configurariam hipótese de caso fortuito ou força maior, apta a afastar a responsabilidade civil.

Afirmam, ainda, que o acórdão também teria sido omissso ao deixar de apreciar o pedido subsidiário formulado na apelação para redução da cláusula penal ao percentual de 0,5% ao mês, em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade e à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Ao final, requerem o acolhimento dos embargos para suprimimento das omissões apontadas, inclusive para fins de prequestionamento dos artigos 186, 393, 413, 884, 927 e 944 do Código Civil.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado ao indexador 990.

É o Relatório.

VOTO

Os embargos de declaração ostentam caráter integrativo da decisão e infringente em situações excepcionais, quando modificam o julgado por força de correção de erro material,





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

omissões, contradições, obscuridades, conforme preceitua o artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

As embargantes sustentam que o acórdão deixou de enfrentar especificamente a tese de caso fortuito ou força maior decorrente das alegadas falhas geológicas do terreno, da necessidade de execução de obras adicionais de contenção, do excesso de chuvas e da escassez de mão de obra.

A irresignação, contudo, não procede.

O acórdão embargado consignou expressamente que as apelantes fundamentaram sua defesa justamente na ocorrência de falhas geológicas imprevisíveis, excesso de chuvas e escassez de mão de obra, registrando, ainda, que a responsabilidade objetiva do fornecedor somente poderia ser afastada mediante comprovação de causa apta a romper o nexo causal, circunstância não verificada nos autos.

Ao concluir pela configuração da mora das incorporadoras e pela ausência de demonstração de causa excludente da responsabilidade, o acórdão apreciou a tese defensiva, ainda que sem menção expressa ao artigo 393 do Código Civil.

De todo modo, para afastar qualquer alegação de deficiência de fundamentação, cumpre esclarecer que os fatos invocados pelas embargantes não caracterizam hipótese de caso fortuito externo ou força maior aptos a excluir a responsabilidade civil.





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

As dificuldades inerentes às características do solo, necessidade de reforços estruturais, obras complementares, eventos climáticos previsíveis e problemas relacionados à organização da atividade empresarial inserem-se no risco normal do empreendimento imobiliário, constituindo fortuito interno, incapaz de romper o nexo causal perante o consumidor.

A responsabilidade do incorporador decorre justamente da assunção dos riscos próprios da atividade econômica desenvolvida, não sendo possível transferi-los ao adquirente do imóvel.

Assim, inexistindo fato inevitável e estranho ao risco do empreendimento, permanece hígida a conclusão de que restou caracterizado o inadimplemento contratual imputável às fornecedoras.

De outro lado, embora o acórdão tenha reconhecido a incidência da cláusula penal moratória em favor dos consumidores, deixou de enfrentar expressamente o pedido subsidiário formulado na apelação de redução do percentual da multa para 0,5% ao mês.

Todavia, a omissão não conduz ao acolhimento da pretensão.

Isso porque a cláusula penal reconhecida em favor dos consumidores decorreu da inversão da penalidade originalmente prevista contratualmente para hipótese de inadimplemento do



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

adquirente, em observância ao entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 971 dos recursos repetitivos.

No caso concreto, o contrato previa expressamente, em sua cláusula 3.1, juros moratórios no percentual de 1% ao mês, razão pela qual a inversão da cláusula penal deve observar os mesmos parâmetros contratuais originalmente pactuados, inexistindo fundamento jurídico para redução do percentual pretendido pelas recorrentes.

Assim, supre-se a omissão apontada apenas para explicitar os fundamentos que conduzem à rejeição do pedido subsidiário de redução da cláusula penal, permanecendo inalterado o resultado do julgamento.

Como se vê, é cristalino o caráter infringente destes embargos, pelos quais o embargante pretende, por via oblíqua, o reexame da decisão com fundamento em alegada impropriedade que, na verdade, inexistente.

A reanálise das questões suscitadas pelo mero inconformismo da parte com o resultado do veredito não é admitida em sede de embargos declaratórios, sob pena de desvirtuação da própria natureza do recurso.

Oportuno ressaltar que os embargos de declaração não se prestam a corrigir supostos “erros de julgamento”. Eventual insatisfação quanto ao decidido nesta



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado

instância deve ser suscitada perante os Tribunais Superiores pela via recursal própria.

Neste contexto, não há como acolher os presentes Embargos Declaratórios, porquanto não se vislumbram quaisquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, voto no sentido de CONHECER, mas **NEGAR PROVIMENTO** aos presentes embargos.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO
RELATORA

