

Recurso Especial Cível nº 0027847-47.2020.8.19.0203

Recorrente: R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., AGER INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. e VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Recorrido: MOAB MEDON BOMFIM SILVA e SIMONE FERNANDES DA COSTA ANSELMO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 740-751 com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Sexta Câmara de direito privado, fls. 658-668 e fls. 733-738, assim ementados:

“Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenizatória. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso na entrega das chaves. Autores que buscam a entrega do contrato de financiamento assinado, para registro no RGI e o ressarcimento pelo moral experimentado. Sentença de procedência. Apelo das rés. Aplicação do CDC. Contrato firmado em 2013. Obras que foram paralisadas e, posteriormente, retomadas com outra incorporadora. Assinatura de aditivo contratual e retomada do empreendimento. Prazo de entrega, já com a tolerância de 180 dias, estipulado para março de 2019. Chaves entregues apenas em fevereiro de 2020. Falha caracterizada. Não demonstram as rés fato algum apto a comprovar a ocorrência de fortuito externo. Inadimplemento contratual demonstrado. Prazo para a entrega do imóvel que foi estipulado pelas próprias empresas apelantes, 2 que têm a técnica e experiência no ramo e deveria saber dos percalços que tal empreendimento pode enfrentar. Termo de quitação inserido no instrumento de entrega das chaves, cujo conteúdo não poderia ser alterado pelos autores, sendo de adesão. Assinatura necessária para o recebimento das chaves. Documento que deve ser interpretado em favor do consumidor. Inteligência do art. 47 do

CDC. Dano moral caracterizado. Valor compensatório bem fixado pelo magistrado a quo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes. Sentença escoreita. Honorários recursais aplicáveis à espécie. DESPROVIMENTO DO RECURSO."

"Embargos de declaração em Apelação Cível. Apelo das rés desprovido, por unanimidade, pelo Colegiado. Aclaratórios opostos pelas rés/apelantes, com pretensão de efeito infringente. Inexistência dos vícios enumerados no art. 1.022 do CPC. Questão já apreciada pelo eg. STF (Embargos de Declaração no RE 491.955 – Rio Grande do Sul – Relatora Min. Rosa Weber – julgamento em 06/10/2016 – Plenário do STF). DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos art. 186 e 476 do CC; art. 373, I CPC; art. 93, IX, da CF/1988. Sustenta, em síntese, que os recorridos pleiteiam indenização pelo suposto descumprimento contratual, sendo que eles próprios não adimpliram integralmente o contrato objeto da ação. Aduz que não há efetiva lesão à honra e à dignidade da pessoa humana, portanto, não deve ter indenização por danos morais.

Contrarrazões às fls. 768-779.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória decorrente de atraso na entrega de empreendimento imobiliário. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pleitos, determinando o pagamento da multa contratual, cancelamento das cotas condominiais antes da entrega das chaves, além de condenar ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). O apelo do demandado, ora recorrente, não foi provido.

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao **alegar a inexistência do dever de indenizar o recorrido**, 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".

Restou assim fundamentado o *decisum*, no que diz respeito à matéria recursal:

"...De acordo com os documentos anexados aos autos, o imóvel deveria ser entregue, de acordo com aditivo contratual, em março de 2019, sem extensão do prazo. As chaves, no entanto, foram entregues apenas em 17/02/2020, ou seja, quase um ano depois.

nus de desconstituir as alegações da parte autora e se limitaram a argumentar que a retenção das chaves se deu por inadimplemento dos autores, e que o mero inadimplemento contratual não provocaria dano moral.

Ora, evidencia-se assim, que a hipótese é de atraso na entrega da obra, não se tratando de inadimplemento do adquirente, mas sim de descumprimento contratual da parte ré. Logo, a tese ventilada pelas apelantes, em seu recurso de apelação, caiu por terra.

"(...) Impõe-se assimilar, que um empreendimento desta monta requer planejamento adequado a ser realizado pela construtora. Não há nos autos prova capaz de demonstrar que os obstáculos eventualmente enfrentados pelas rés superaram sobremaneira a natural e corriqueira expectativa assumida quando do início do empreendimento, mormente observando-se a existência de aditivo contratual no momento de retomada das obras.

E, no tocante ao dano moral, como já mencionado ao longo deste arrazoadado, restou configurada a falha do serviço prestado pelas rés. E uma vez caracterizada a falha, passa-se ao exame da quantificação do dano moral levada a efeito na 1ª instância...". (fls. 663/664).

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

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"*).

Além disso, o aresto está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se observa a seguir:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NOVA ANÁLISE. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. RELAÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. PROPORCIONALIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO

STJ. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente. 2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador ? integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula n. 543 do STJ). 3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ). 4. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o sofrimento psicológico. 5. **Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.** 6. **Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.** 7. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor? (Tema n. 971 do STJ). 8. Agravo interno desprovido."

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA EXPRESSIVO. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. SÚMULA Nº 83/STJ. CORREÇÃO. TAXA SELIC. IMPOSSIBILIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que o atraso expressivo na entrega de imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda enseja danos morais indenizáveis. Precedentes. 3. O INCC é usado para corrigir os valores reembolsados ao promitente comprador do imóvel objeto do compromisso de compra e venda até o ajuizamento da demanda judicial, enquanto o INPC é aplicado entre o ingresso da ação e o pagamento efetivo, de sorte que não há falar em correção dos valores a serem restituídos pela Taxa SELIC. 4. Alterar as conclusões do Tribunal de origem acerca da aplicação do Código de Defesa do Consumidor à espécie, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ. 5. De acordo com o art. 86 do Código de Processo Civil, se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro arcará integralmente com o ônus da sucumbência. Precedentes. 6. Agravo interno não provido.”

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, 24 de janeiro de 2025.

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