



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



Recurso Especial Cível nº 0002445-84.2018.8.19.0024

Recorrentes: JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Recorrido: MARIA HELENA DE OLIVEIRA MAIA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 401/418, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 7ª Câmara de Direito Privado, fls. 358/371 e 395/399, assim ementados:

“APELAÇÕES CÍVEIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. DEMORA NA ENTREGA DE IMÓVEL DE MAIS DE 2 ANOS, CONSIDERADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO RECHAÇADO. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. DIREITO DE RETENÇÃO. HONORÁRIOS. Demanda que teve como pano de fundo a aquisição de imóvel na planta, na qual a concessão do “habite-se” só ocorreu cerca de dois anos após a data aprazada, quando já considerado o prazo de tolerância. A sentença recorrida julgou extinto o pedido de declaração de resolução do contrato de promessa de compra e venda, por entender que houve perda do objeto. Julgou improcedente o pedido de danos morais e parcialmente procedente o pedido de danos materiais. Assim, condenou a ré a restituir 85% do valor de R\$ 51.035,67 (cinquenta e um mil e trinta e cinco reais e sessenta e sete centavos); e declarou prescrita a pretensão de ressarcimento relativa à comissão de corretagem. Condenou a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixou em 10% sobre o valor da condenação. Inconformadas, tanto a incorporadora quanto a consumidora apresentaram recurso. Relação jurídica estabelecida entre as partes que é claramente de consumo, pois presentes os requisitos subjetivos e objetivos, previstos nos artigos 2º e 3º, assim como nos §§ 1º e 2º, da Lei 8.078/90 (REsp. 80036/SP – Ministro Ruy Rosado de Aguiar – Quarta Turma – Dje 25.03.1996). Arguição de exceção de contrato não



cumprido, tendo em vista que a apelante-autora ainda não teria quitado a última parcela da avença, que não se aplica ao caso. Impõe-se esclarecer que a obrigação da apelante-ré era a de entregar a unidade em 31/01/2015 e que a obrigação da apelante-autora era de pagar em 05/01/2015, ou seja, imediatamente antes da entrega, que não ocorreu. Como dito reiteradamente, somente quando ultrapassados cerca de 2 anos do prazo de tolerância foi expedido o “habite-se”. Vale dizer, ainda, que a própria apelante-ré não considerava a consumidora inadimplente na data de 01/2015. Ao contrário, apontou em duas oportunidades (contestação e apelação), que a inadimplência da autora era datada de 10/2016. Assim, forçoso concluir que a rescisão se deu por culpa exclusiva da promitente vendedora, de modo a afastar o pleiteado direito de retenção. Inteligência da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça. De outro lado, o percentual fixado na sentença deverá ser mantido, em razão da vedação a reformatio in pejus, tendo em conta que não houve pedido de reforma deste ponto pela parte contrária. Pedido de arbitramento de honorários advocatícios também em relação ao pedido declaratório, com base no benefício econômico, devidamente rechaçado, com base no entendimento fixado pela Corte Superior. Honorários sucumbenciais majorados na forma do artigo 85, §11º do Código de Processo Civil. DESPROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. CONDUTA DO RECORRENTE QUE SE PAUTA, NA VERDADE, NÃO NA EXISTÊNCIA DE IMPERFEIÇÕES NO JULGADO, MAS SIM NO MERO INCONFORMISMO COM O SEU RESULTADO. REQUISITO DO PREQUESTIONAMENTO JÁ SE MOSTRA CLARAMENTE PREENCHIDO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.”

Inconformado, o recorrente, em suas razões recursais, alega violação aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de



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

Processo Civil, 1º, VII, da Lei 4.864/65, 63, da Lei 4.591/64 e 413, 389 e 396, do Código Civil

Contrarrazões às fls. 428/435.

É o brevíssimo relatório.

A alegada ofensa ao dispositivo 1022, do CPC, nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do art. 1.022 do CPC.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelos Jurisdicionados durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, a *contrário sensu*, o artigo 489, § 1º do CPC.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses dos recorrentes. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelos recorrentes, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido:

"Ausência de violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada." (AgInt no AREsp 1131853 / RS - Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - DJe 16/02/2018).

"Não subsiste a alegação de ofensa ao art. 93, IX, da Carta Magna, porquanto o acórdão recorrido, não obstante seja contrário aos interesses da parte, está suficientemente motivado, sem ficar configurada, assim, a apontada ofensa à Constituição da República, aplicando-se à espécie o entendimento do STF exarado nos autos do AI-RG-QO 791.292/PE, julgado sob o regime da repercussão geral (Tema 339/STF)." ((AgInt no RE nos EDcl no AgInt no



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

AREsp 734925 / SC - Ministro HUMBERTO MARTINS - CORTE ESPECIAL - DJe 09/02/2018).

Além disso, pelo que se depreende dos autos, o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, *verbis*:

“Súmula 5: A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Súmula 7: A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial”.

Veja-se que o acórdão decidiu com base nos fatos e nas provas dos autos e, ainda, no contrato firmado entre as partes.

Assim, 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, ante o veto do Enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas do contrato de compra e venda do imóvel, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. Neste sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgRg no AREsp 830.868/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 21/10/2016).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE AMBULATORIAL. EMERGÊNCIA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA AUSÊNCIA DE CARÁTER ABUSIVO DA CLÁUSULA DE LIMITAÇÃO DE INTERNAÇÃO

EM UTI POR SE TRATAR DE MODALIDADE AMBULATORIAL. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. OBSERVÂNCIA DA ABRANGÊNCIA DA SEGMENTAÇÃO EFETIVAMENTE CONTRATADA NO PLANO DE SAÚDE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 302/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, ao analisar as cláusulas contratuais pactuadas e a legislação pertinente à hipótese, ressaltou que a garantia de cobertura de urgência e emergência do plano de saúde na modalidade ambulatorial é limitada até as primeiras 12 (doze) horas do atendimento, afastando o caráter abusivo da referida cláusula. Nesse contexto, não é possível rever o entendimento propugnado sem proceder à interpretação de cláusulas contratuais e ao necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(...) 4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1.760667/DF, Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, julg. 18/03/2019, DJe 22/03/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PLANO DE SAÚDE. CIRURGIA DE DESCOMPRESSÃO MEDULAR. COBERTURA. RECONHECIMENTO. TRIBUNAL DE ORIGEM. CLÁUSULA CONTRATUAL. DÚVIDA RAZOÁVEL. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

(...) 2. Ação ordinária que visa a cobertura de procedimento de descompressão medular e a compensação por danos morais, na qual o tribunal de origem julgou procedente o pedido de cobertura do tratamento, mas não reconheceu a existência do dano extrapatrimonial.

3. Rever a conclusão do julgado, quanto à ocorrência de dano moral no caso de recusa de fornecimento de materiais necessários ao procedimento cirúrgico, demandaria o reexame



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

do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

(...) 6. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, as quais vedam a revisão contratual e a reanálise de fatos e provas.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1597821/SP, Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

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

Intime-se.

Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2024.

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