



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



Recurso Especial Cível nº 0025217-44.2018.8.19.0023

Recorrente: SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Recorrido: THIAGO DE OLIVEIRA ARAUJO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 472/533, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 2ª Câmara de Direito Privado, fls. 386/397 e 452/457, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. IMPREVISTO QUE POSTERGOU A ENTREGA DA OBRA. FATO FORTUITO. RISCO DO EMPREENDIMENTO. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 DO STJ. 1. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré na restituição integral dos valores pagos. 2. Incorporadora que busca a reforma da decisão para que seja reconhecido seu direito na retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos no negócio, bem como da quantia dada a título de sinal, que os juros de mora fluam a partir do trânsito em julgado e que seja afastada a condenação por danos morais. 3. Cuida-se de matéria afeta ao Código de Defesa do Consumidor por força do art. 22. 4. Cinge-se a controvérsia em verificar se faz jus ou não a parte autora à restituição integral das parcelas pagas diante da rescisão contratual. 5. No caso, verifica-se que a apelante, promitente vendedora, celebrou com o autor contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, cuja entrega deveria ocorrer em julho de 2017, permitida a tolerância de 180 dias. No entanto, percebe-se do documento de fls. 24 que, em razão da descoberta de rochas, quando da realização da terraplanagem, e da dificuldade para remoção da estrutura, comunicou a incorporadora a necessidade de postergar em 24 meses a entrega bem, facultando aos clientes a possibilidade de migração para outro



empreendimento. Não obstante, não se interessando o demandante pela oferta, manifestou seu desejo de rescindir o contrato. 6. Imperativo se concluir que a inadimplência contratual da apelante que foi causa determinante para a pretensão do apelado na rescisão do contrato no caso. 7. Conclui-se que a hipótese em tela configura fortuito interno, não sendo esta causa de exclusão da responsabilidade contratual, atraindo, desta forma, o dever de reparação para o apelante. 8. Tratando-se de responsabilidade exclusiva da construtora e/ou incorporadora, a quem cabe arcar com o ônus da atividade desempenhada, legítimo o direito do autor na rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, com o retorno das partes ao statu quo ante, e impõe a devolução de todas as parcelas pagas pelos promitentes compradores em sua forma integral e imediata, da Súmula 543 do STJ. 9. Dano moral configurado. Transtornos causados ao demandante, não podem ser considerados de pouca monta, principalmente pela perspectiva frustrada quanto à entrega da unidade imobiliária tão esperada e ansiada, tudo a extrapolar o limite das vicissitudes ínsitas à vida de relação. Condenação que deve ser mantida. 10. Resolução contratual por inadimplemento dos réus. Juros moratórios que devem incidir a partir da citação, nos termos do artigo 405, do Código Civil. 11. Sentença mantida. 12. Recurso ao qual se nega provimento."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. IMPREVISTO QUE POSTERGOU A ENTREGA DA OBRA. FATO FORTUITO. RISCO DO EMPREENDIMENTO. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 DO STJ. Acórdão que negou provimento ao recurso, mantendo a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato objeto da lide, condenando a ré na restituição integral dos valores comprovadamente pagos, com juros legais desde a citação e correção monetária a partir de cada

desembolso, a pagar indenização por dano moral no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Não assiste razão ao embargante quanto aos vícios alegados no que tange a omissão na decisão quanto as teses argumentativas no sentido do direito à retenção dos valores pagos à título de sinal, quanto ao não cabimento de reparação por danos morais no caso e que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado. Com efeito, as questões defendidas pelo recorrente, nitidamente repisadas de seu apelo, foram devidamente analisadas e afastadas na decisão vergastada, reconhecendo-se que a inadimplência contratual da embargante como causa determinante para a pretensão do apelado na rescisão do contrato no caso, considerando o atraso exacerbado para a conclusão da obra. Ressalte-se que restou consignado que as alegações trazidas para justificar a mora contratual se trata de fortuito interno, as quais não excluem a responsabilidade contratual da empresa, atraindo, desta forma, o dever de reparação. Inexistência no aresto de qualquer dos defeitos apontados no art. 1022, inciso II, do CPC, mostrando-se regularmente fundamentado. Rejeição que se impõe."

Inconformado, o recorrente, em suas razões recursais, alega violação aos artigos 85, §11, 926, *caput*, 927, III e 1022, p. único, II, do Código de Processo Civil e 418, do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 547/551.

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 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.



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



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 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)

Ressalte-se, por fim, que a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.



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



Confira-se:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

1. O simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, que é necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

2. Inviabilidade de alterar a conclusão do tribunal de origem de ocorrência de dano moral, se indicada situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos, discorrendo sobre episódio que extrapola o mero descumprimento do contrato, capaz de gerar dor e sofrimento indenizável, pois imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência da súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1637120 / ROAGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2016/0294055-8. Julgado em 29/04/2019. Ministro: LUIS FELIPE SALOMÃO)”.

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, 6 de dezembro de 2024.

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

