

Recurso Especial Cível nº 0840544-52.2024.8.19.0001

Recorrente: ERBE INCORPORADORA 001 SA

Recorridos: TATIANA SOUZA DA SILVA WERLE e CESAR AUGUSTO BERNARDI WERLE

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 64, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Quinta Câmara de Direito Privado, assim ementados:

Apelações. Relação de consumo. Danos materiais e morais. Demora injustificada da incorporadora na entrega de documentação necessária ao registro imobiliário. Falha na prestação do serviço. Procedência. Manutenção. A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, inserindo-se a parte autora no conceito de consumidor e a ré no conceito de fornecedor de serviços. Dessa forma, sujeitam-se as partes às normas do Código de Defesa do Consumidor. No caso, embora a ré ciente das exigências do 6º RGI e de sucessivas alterações societárias, não forneceu tempestivamente a documentação necessária, ocasionando perda de certidões, atraso na venda e prejuízos econômicos aos autores, conforme reconhecido na sentença e confirmado pela decisão proferida que determinou apresentar a documentação, reconhecendo a verossimilhança e a urgência da pretensão autoral. Assim, verifica-se que a parte autora logrou comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente por meio dos documentos juntados, os quais evidenciam as exigências formuladas pelo cartório. Tais elementos demonstram que a parte autora enfrentou óbices para concretizar a venda do imóvel em razão da postura desidiosa da demandada, que deixou de apresentar, em prazo razoável, a documentação que lhe incumbia. Ademais, a tese recursal de que os autores apenas tentaram registrar o imóvel após

13 anos não afasta a responsabilidade da incorporadora, pois o dever de apresentar a documentação é permanente e decorre da própria atividade empresarial da incorporadora, que deve manter atualizados seus atos societários e documentos registrares. Ainda que o consumidor demore a solicitar o registro, a incorporadora não pode transferir ao adquirente os efeitos de sua própria desorganização. Portanto, como bem exposto na sentença hostilizada, constata-se que os autores comprovaram a falha na prestação de serviço da ré, diante da demora desproporcional e injustificada para apresentar a documentação, não tendo a ré comprovado a regularidade de sua conduta, ônus que lhe incumbia, sendo certo que houve a inversão do ônus da prova. Logo, a ré não trouxe aos autos elementos capazes de sustentar suas alegações, não se desincumbindo do ônus que lhe é atribuído pelo art. 373, II, do Código de Processo Civil e pelo art. 14, § 3º do Código de Defesa do Consumidor. Comprovada a falha na prestação de serviço, está correto o decisum ao condenar a ré ao pagamento de reparação por danos materiais no valor de R\$ 2.245,62, referente à perda de validade das certidões obtidas pelos autores, bem como ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes em quantia equivalente à diferença entre o valor pago pela compradora (R\$ 500,00) e o valor estimado do aluguel do bem, o que será apurado em sede de liquidação de sentença. No tocante ao dano moral, constata-se que a postura da ré causou aos autores transtornos que transcendem ao mero aborrecimento, uma vez que a mora da ré gerou risco concreto de perda da venda do bem, exigindo intervenção judicial, o que configura dano moral. No que concerne ao quantum indenizatório, a quantia de R\$ 6.000,00, sendo R\$ 3.000,00 para cada autor, arbitrada na sentença, mostra-se consentâneo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de atender o caráter punitivo-pedagógico da medida. Sentença mantida. Negado provimento ao recurso.

Embargos de declaração. Acórdão. Ausência de omissão. Rejeição. Segundo previsão do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração visam expungir da decisão atacada as obscuridades ou as contradições, permitindo o seu esclarecimento, suprir omissão sobre tema de pronunciamento obrigatório sobre o qual não tenha se manifestado o órgão julgador e corrigir erro material. No caso, o acórdão embargado enfrentou de maneira suficiente as questões necessárias à solução da controvérsia, ao reconhecer a falha na prestação do serviço da incorporadora, consubstanciada na demora injustificada e desproporcional no fornecimento da documentação, circunstância que gerou prejuízos materiais e morais aos autores. A alegação de omissão quanto à prescrição e ao lapso temporal não procede, uma vez que o julgado expressamente consignou que o dever de fornecimento da documentação é permanente e inerente à atividade da incorporadora, não podendo o consumidor suportar os efeitos da desorganização do fornecedor, ainda que tenha decorrido longo período até a tentativa de registro. Igualmente, não há contradição na condenação por lucros cessantes, pois o acórdão reconheceu sua ocorrência com base na impossibilidade de concretização da venda do imóvel em razão da conduta da ré, determinando, de forma adequada, sua apuração em liquidação de sentença, o que afasta a alegação de dano meramente hipotético. Quanto aos danos morais, o decisum foi claro ao afirmar que a situação ultrapassou o mero aborrecimento, diante do risco concreto de perda da venda e da necessidade de intervenção judicial, sendo o valor arbitrado fixado com observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Trata-se, portanto, de mero inconformismo da embargante com o resultado do julgamento, o que não se coaduna com a finalidade integrativa dos embargos de declaração. Assim, se o julgado decidiu a causa de forma diversa da pretendida pela parte embargante, somente por meio do recurso adequado conseguirá a pretendida revisão. Rejeição dos embargos de declaração.

Nas razões de recurso especial, o recorrente alega que o acórdão violou os artigos 186, 189, 206, § 3º, inciso V, 248, 393, 402, 403, 422, 884, 927, 944 (*caput* e parágrafo único) e 945 do CC; 373, inciso I, do CPC.

Argumenta que não houve prova dos lucros cessantes. Sustenta ter sido desconsiderado o dever de cooperação e mitigação do próprio prejuízo pelos recorridos, que permaneceram inertes por treze anos sem promover a regularização registral. Defende que o ônus da prova foi indevidamente transferido à fase de liquidação de sentença. Afirma a ausência de conduta ilícita que justifique a condenação em danos morais.

Sem contrarrazões, conforme certidão de fls. 99.

É o brevíssimo relatório.

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, 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".

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

"(...) Trata-se de apelação interposta contra a sentença que, nos autos de ação de obrigação de fazer, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de reparação por danos materiais no valor de R\$ 2.245,62, com juros a contar da citação e correção monetária pelos índices do TJ/RJ a partir do desembolso, bem como ao pagamento de indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes em quantia equivalente à diferença entre o valor pago pela compradora (R\$ 500,00) e o valor estimado do aluguel do bem, a ser

apurado em sede de liquidação de sentença, desde o início do aluguel até a data da apresentação dos documentos pela demandada, além do pagamento de reparação por danos morais no valor de R\$ 6.000,00, sendo R\$ 3.000,00 para cada autor, com juros legais a contar da citação e correção monetária pelos índices do TJ/RJ a partir desta data e suprir as exigências do 6º RGI, apresentando toda a documentação necessária, no prazo de 10 dias, sob pena de multa diária de R\$ 200,00. Por fim, condenou a parte ré ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação. A ré insurge-se contra a sentença, alegando que os autores quitaram o imóvel em 2010; receberam as chaves em 2011 e demoraram mais de treze anos para tentar registrar a escritura, sendo, portanto, de sua exclusiva responsabilidade a ausência de registro. Sustenta ainda que não houve ato ilícito da empresa; que as dificuldades enfrentadas decorreram de alterações societárias já regularizadas; que a condenação em danos morais configuraria enriquecimento sem causa e que os lucros cessantes são meras hipóteses sem comprovação, requerendo, ao fim, a reforma da sentença e a condenação dos autores ao pagamento de honorários sucumbenciais. Presentes as condições recursais e os pressupostos legais, a apelação deve ser conhecida. A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, inserindo-se a parte autora no conceito de consumidor e a ré no conceito de fornecedor de serviços. Dessa forma, sujeitam-se as partes às normas do Código de Defesa do Consumidor. Nessa relação de consumo, a responsabilidade da ré é de natureza objetiva, já que os fornecedores de serviços respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços. Somente não serão responsabilizados quando provarem que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste ou que houve culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros. Em razão da incidência do Código de Defesa do Consumidor, deve ser aplicado ao caso o princípio da boa-fé objetiva, que tem função

hermenêutica, devendo ser o negócio jurídico interpretado a partir da lealdade que empregaria um homem de bem, visando a assegurar a probidade na sua conclusão e execução, até mesmo porque o Código Civil faz menção expressa no artigo 422 a tal princípio, quando prevê que os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. No caso, embora a ré ciente das exigências do 6º RGI e de sucessivas alterações societárias, não forneceu tempestivamente a documentação necessária, ocasionando perda de certidões, atraso na venda e prejuízos econômicos aos autores, conforme reconhecido na sentença e confirmado pelas decisões proferidas no processo que compeliram a ré a apresentar a documentação, reconhecendo a verossimilhança e a urgência da pretensão autoral. Assim, da análise dos autos, verifica-se que a parte autora logrou comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente por meio dos documentos juntados, os quais evidenciam as exigências formuladas pelo cartório (id. 111015988), o ofício (id. 144535590) e as mensagens eletrônicas trocadas entre as partes (ids. 111015994 e 111017301). Tais elementos demonstram que a parte autora enfrentou óbices para concretizar a venda do imóvel em razão da postura desidiosa da demandada, que deixou de apresentar, em prazo razoável, a documentação que lhe incumbia. Ademais, a tese recursal de que os autores apenas tentaram registrar o imóvel após 13 anos não afasta a responsabilidade da incorporadora, pois o dever de apresentar a documentação é permanente e decorre da própria atividade empresarial da incorporadora, que deve manter atualizados seus atos societários e documentos registrares. Ainda que o consumidor demore a solicitar o registro, a incorporadora não pode transferir ao adquirente os efeitos de sua própria desorganização. Portanto, como bem exposto na sentença hostilizada, constata-se que os autores comprovaram a falha na prestação de serviço da ré, diante da demora desproporcional e injustificada para apresentar a documentação, não tendo a ré comprovado a

regularidade de sua conduta, ônus que lhe incumbia, sendo certo que houve a inversão do ônus da prova. Logo, a ré não trouxe aos autos elementos capazes de sustentar suas alegações, não se desincumbindo do ônus que lhe é atribuído pelo art. 373, II, do Código de Processo Civil e pelo art. 14, § 3º do Código de Defesa do Consumidor. Comprovada a falha na prestação de serviço, está correto o decisor ao condenar a ré ao pagamento de reparação por danos materiais no valor de R\$ 2.245,62, referente à perda de validade das certidões obtidas pelos autores (id. 111017350), bem como ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes em quantia equivalente à diferença entre o valor pago pela compradora (R\$ 500,00) e o valor estimado do aluguel do bem, o que será apurado em sede de liquidação de sentença (...)No tocante ao dano moral, constata-se que a postura da ré causou aos autores transtornos que transcendem ao mero aborrecimento, uma vez que a mora da ré gerou risco concreto de perda da venda do bem, exigindo intervenção judicial, o que configura dano moral e deve ser indenizado, conforme previsão do Código de Defesa do Consumidor, que diz que o fornecedor de serviços responde perante o consumidor pelos danos a ele causados, independentemente da existência de culpa, por ser objetiva sua responsabilidade, nos termos do seu artigo 14. No que concerne ao quantum indenizatório, deve o julgador estar atento aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, não se afastando, ainda, do caráter punitivo-pedagógico da condenação, em consonância com o postulado da vedação ao enriquecimento sem causa, de modo que a sua fixação sirva de desestímulo do ato danoso, mas, ao mesmo tempo, não cause o enriquecimento sem causa do consumidor. Nesse diapasão, a título de indenização pelo dano moral, a quantia de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo R\$ 3.000,00 para cada autor, arbitrada na sentença, é compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração do sofrimento experimentado pelos autores, a capacidade econômica da ré e outras circunstâncias mais que se fizeram presentes (...)”

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 do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. (...) 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". (...) 6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes regimentais, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019)

Ainda, eventual modificação do acórdão passaria também pela interpretação da relação negocial entre as partes, já decidida pelas instâncias ordinárias, o que é insuscetível de revisitação pela via estreita do recurso especial, conforme **Súmula nº5 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.)

A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

Outrossim, a análise do recurso especial com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição da República é prejudicada em razão da “impossibilidade de análise da mesma tese desenvolvida pela alínea a do permissivo constitucional pela incidência de óbices de admissibilidade” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.121/MG, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 17/2/2023). No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284/STF. ACÓRDÃO QUE CONSIGNA A RESPONSABILIDADE DA RESSEGURADORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE NO CASO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 7/STJ E N. 5/STJ. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMBATE A FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DO ACÓRDÃO. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA N. 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA.

APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO. (...) IV - A falta de combate a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido justifica a aplicação, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal. V - o recurso especial também não pode ser conhecido com fundamento em divergência jurisprudencial, porquanto prejudicado dada a impossibilidade de análise da mesma tese desenvolvida pela alínea a do permissivo constitucional pela incidência de óbices de admissibilidade. VI - Não apresentação de argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida. (...) (AgInt no REsp n. 1.912.329/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 17/2/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR ECONÔMICO INESTIMÁVEL. AFERIÇÃO. EQUIDADE. ART. 85, § 8º, DO CPC/2015. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. (...) 5. Segundo entendimento desta Corte, a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.999.630/GO, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)

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



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



À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **NÃO ADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica

Desembargador **HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES**
Terceiro Vice-Presidente

