

MARINA SANTANA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Documentos

| Id.       | Data da Assinatura | Movimento                     | Documento               | Tipo    |
|-----------|--------------------|-------------------------------|-------------------------|---------|
| 177071173 | 31/07/2023 21:42   | Recurso Especial não admitido | <a href="#">Decisão</a> | Decisão |



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
GABINETE DA VICE-PRESIDÊNCIA

RECURSO ESPECIAL NA APELAÇÃO CÍVEL N. 0017131-62.2012.8.11.0041

RECORRENTE: GOLDFARB PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA.

RECORRIDO: WELINTON JOSÉ FERREIRA

Vistos.

Trata-se de Recurso Especial interposto por Goldfarb PDG 3 Incorporações Ltda., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, em face do v. acórdão exarado pela Segunda Câmara de Direito Privado, assim ementado (id 161720175):

“RECURSOS DE APELAÇÃO – PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA NAS CONTRARRAZÕES – REJEITADA - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANO MATERIAL E MORAL C/C MULTA – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – NÃO OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO TRIENAL PARA A RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM – PRECLUSÃO CONSUMATIVA – REEMBOLSO DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA E ALUGUÉIS – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PREJUÍZO MATERIAL – DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – APELO DO CONSUMIDOR DESPROVIDO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA DE IMÓVEIS – AFASTADA – SENTENÇA REFORMADA NESSE PONTO – APELO DA IMOBILIÁRIA PROVIDO.

Para a revogação do benefício da justiça gratuita incumbe ao Impugnante comprovar



as condições econômicas do beneficiário, o que não ocorreu na hipótese.

Considerando que no despacho saneador foi reconhecida a prescrição trienal no tocante à devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, e que esse decisum transitou em julgado sem a interposição de recurso de agravo de instrumento, incontestada a preclusão consumativa.

Diante da ausência de comprovação da taxa de evolução dos juros e das despesas com alugueis, não há falar em dano material indenizável.

A entrega do imóvel 06 (seis) meses após o término do prazo de tolerância não configura tempo demasiado na espera e, via de consequência, não enseja indenização por dano moral.

Em razão de a Imobiliária não atuar como incorporadora e construtora do imóvel, mas tão somente como intermediadora da venda, ausente sua responsabilidade solidária quanto aos reflexos decorrentes do atraso na entrega do bem que comercializou”. (N.U 0017131-62.2012.8.11.0041, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, CLARICE CLAUDINO DA SILVA, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 15/03/2023, Publicado no DJE 22/03/2023).

Na espécie, o presente recurso foi interposto contra o aresto proferido em sede nas Apelações propostas por Ginco Urbanismo Ltda. e por Welinton José Ferreira, em face da sentença proferida pelo Juiz da 6ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá que, nos autos da Ação Indenizatória de Danos Materiais e Morais em razão do descumprimento de Cláusula Contratual c/c pedido de multa, nos termos do artigo 461 do código de Processo Civil, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial e condenou, de forma solidária, a empresa Apelante e a Goldfarb PDG Três Incorporações Ltda. ao pagamento de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor total pago até a data da entrega do imóvel (21/06/2012), acrescido dos encargos previstos no item 6.1 do Contrato até a data do ajuizamento da ação e, em seguida, pelo INPC/IBGE.

A Câmara julgadora deu provimento ao apelo da Ginco Urbanismo Ltda., para afastar a sua responsabilidade solidária pelo pagamento da obrigação fixada pelo Juízo *a quo*. (id 155886194 - Pág. 23/24)

A parte recorrente alega violação ao artigo 373, I, do Código de Processo Civil, além de divergência jurisprudencial, ao argumento de que “no presente caso, tem-se de forma nítida a relação consumerista entre o Autor da demanda e a empresa GINCO, caracterizada. (...) uma vez reconhecido o Autor como destinatário final dos serviços contratados, e demonstrada sua hipossuficiência técnica, tem-se configurada uma relação de consumo”.

Assevera que “a Recorrida não pode eximir-se das responsabilidades inerentes à sua atividade, dentre as quais mediar as vendas dos imóveis, visto que se trata de um fornecedor de produtos que, independentemente de culpa, causou danos efetivos a um de seus consumidores”.



Recurso tempestivo (id 164526179) e preparado (id 164649656).

Contrarrrazões pela Ginco Urbanismo Ltda. no id 166695687.

Intimado, o Recorrido não apresentou contrarrrazões (id 167942165).

Sem preliminar de relevância da questão de direito federal infraconstitucional.

**É o relatório.**

**Decido.**

### **Relevância de questão federal infraconstitucional**

A EC nº 125/2022 alterou o artigo 105 da Constituição Federal, incluindo para o Recurso Especial mais um requisito de admissibilidade, consistente na obrigatoriedade da parte recorrente demonstrar a “relevância da questão de direito federal infraconstitucional”.

Necessário destacar que o artigo 1º da EC nº 125/2022 incluiu o § 2º no artigo 105 da CF, passando a exigir que “no recurso especial, o recorrente deve demonstrar a relevância das questões de direito federal infraconstitucional discutidas no caso, **nos termos da lei (...)**” (g.n.)

Com efeito, o artigo 2º da aludida Emenda Constitucional dispôs que “a relevância de que trata o § 2º do art. 105 da Constituição Federal **será exigida nos recursos especiais interpostos após a entrada em vigor desta Emenda Constitucional (...)**” (grifei)

Apesar de um aparente conflito descrito acima, tem-se na verdade a edição de norma de eficácia contida no próprio texto constitucional, ao passo que a obrigatoriedade da exigência a partir da publicação consignado no art. 2º da EC nº 125 traduz-se como norma de direito intertemporal. Portanto, tem-se por necessária a regulamentação da questão.

Ademais, o Pleno do Superior Tribunal de Justiça aprovou o Enunciado Administrativo 8, nos termos seguintes: “A indicação, no recurso especial, dos fundamentos de relevância da questão de direito federal infraconstitucional somente será exigida em recursos interpostos contra acórdãos publicados após a data de entrada em vigor da lei regulamentadora prevista no artigo 105, parágrafo 2º, da Constituição Federal”.

Diante desse quadro, ainda que ausente preliminar de relevância



jurídica nas razões recursais, não há por que inadmitir o recurso especial por esse fundamento, até que advenha lei que regulamente a questão, com vistas a fornecer parâmetros necessários acerca da aludida **relevância**, inclusive para fins de parametrizar o juízo de admissibilidade a ser proferido nos autos.

### **Da sistemática de recursos repetitivos**

Não é o caso de se aplicar a sistemática de precedentes qualificados no presente caso, porquanto não foi verificada a existência, no Superior Tribunal de Justiça, de tema que se relacione às questões discutidas neste recurso, não incidindo, portanto, a regra do artigo 1.030, I, “b”, II e III, do CPC.

Passo ao exame dos demais pressupostos de admissibilidade.

### **Do reexame de matéria fática (Súmula 7 do STJ)**

Nos termos do artigo 105, III, da Constituição Federal, a competência do Superior Tribunal de Justiça restringe-se à aplicação e à uniformização da interpretação do ordenamento jurídico infraconstitucional, isto é, à verificação de possível contrariedade ou negativa de vigência a dispositivo de tratado ou de lei federal, bem como à divergência jurisprudencial sobre a interpretação de tais normas, o que afasta o exame de matéria fático-probatória, conforme dispõe a sua Súmula 7.

A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL. PENHORA SOBRE CRÉDITOS FUTUROS. COMPROMETIMENTO DA ATIVIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. 1. **A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial (Súmula 7 do STJ).** (...) 3. Agravo interno desprovido”. (AgInt no AREsp n. 1.678.529/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 12/12/2022).

A parte recorrente, por sua vez, alega violação ao artigo 373, I, do CPC, amparada na assertiva de que “uma vez reconhecido o Autor como destinatário final dos serviços contratados, e demonstrada sua hipossuficiência técnica, tem-se configurada uma relação de consumo”.

Assevera que “a Recorrida não pode eximir-se das responsabilidades inerentes à sua atividade, dentre as quais mediar as vendas dos imóveis, visto que se trata de um fornecedor de produtos que, independentemente de culpa, causou danos efetivos a um de seus consumidores”.



No entanto, neste ponto, constou do aresto impugnado que “do instrumento particular de compra e venda anexado aos autos, denota-se que a Apelante atuou como procuradora da construtora/vendedora Goldfarb PDG Três Incorporações Ltda na venda da unidade residencial n.º 11 (Torre 02) do empreendimento denominado Residencial Monte Carlo, que foi adquirida pelo Apelado Welinton”. (id 161720175 - Pág. 14)

Logo, para rever a conclusão adotada no acórdão recorrido sobre a ausência de incorporação e/ou construção do imóvel pela parte recorrida, imprescindível o reexame do quadro fático-probatório dos autos.

Por se tratar de pretensão de reanálise de fatos e provas, o exame do aventado dissídio jurisprudencial fica prejudicado, em virtude da incidência da Súmula 7/STJ.

A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. MAJORAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA. (...) **3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.** 4. Agravo interno não provido”. (AgInt no AREsp n. 2.173.808/RS, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022). (g.n.)

Dessa forma, o Recurso Especial não alcança admissão neste ponto, em razão da inviabilidade de revisão do entendimento do órgão fracionário deste Tribunal, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Ante o exposto, **inadmito** o Recurso Especial, com fundamento no artigo 1.030, V, do CPC.

Intime-se. Cumpra-se.

Cuiabá/MT, data registrada no sistema.

**Desembargadora Maria Erotides Kneip**

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça





Este documento foi gerado pelo usuário 003.\*\*\*.\*\*\*-80 em 04/08/2023 17:41:31

Número do documento: 23073121423687900000174860603

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23073121423687900000174860603>

Assinado eletronicamente por: MARIA EROTIDES KNEIP - 31/07/2023 21:42:37