



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001113

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1014745-87.2022.8.26.0004/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante MARIA ANGÉLICA LEITE DE SOUZA, são embargados TECNISA S. A. e DEVON INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram parcialmente os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 60.633

Embargos de Declaração nº: 1014745-87.2022.8.26.0004/50000

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa

1ª Instância: Processo nº: 1014745-87.2022.8.26.0004

Embgte(s): Maria Angélica Leite de Souza

Embgdo(s): Tecnisa S. A. e outra

VOTO DO RELATOR

EMENTA – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Alegação de omissão no julgado – Embargadas condenadas ao pagamento de lucros cessantes – Juros moratórios incidentes sobre a condenação – Ausência de especificação no julgado – Juros moratórios devidos a partir da citação, que foi o momento em que as rés foram constituídas em mora – Art. 405, do CC – Incidência da taxa de 1% ao mês, tal como previsto para a hipótese de inadimplemento do comprador – Omissão reconhecida – Integração do julgado para sanar a omissão – Embargos parcialmente acolhidos.

Cuida-se de embargos de declaração opostos ao venerando acórdão de fls. 318/327 que conheceu em parte o recurso interposto pela embargante e, na parte conhecida, deu-lhe provimento.

Sustenta a recorrente que o acórdão é omissivo no que tange aos juros moratórios que, por se tratar de pedido implícito, permite a alteração do julgado mesmo sem pedido expresso da parte, sem configurar julgamento *"extra petita"*.

Diz que, como a obrigação contratual era positiva e líquida, a mora das requeridas teve início com o término do prazo de tolerância, independentemente de qualquer notificação (mora *"ex re"*), devendo os juros moratórios incidir a partir de então (Enunciado 428 da V Jornada de Direito Civil).

É o relatório.

Os embargos comportam parcial acolhimento.

Dispõe o art. 1.022, do CPC:

"... Art. 1.022. Cabem embargos de declaração

contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material..."

De fato, há omissão no julgado, uma vez que não constou do julgado a incidência de juros moratórios.

Com efeito, os juros moratórios encontram-se disciplinados no art. 405, do CC, que estabelece:

"... Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial..."

De fato, tratando-se a hipótese de inadimplemento contratual da vendedora, os juros de mora são devidos a partir da citação, que foi o momento em que ela foi constituída em mora.

Nesse sentido, aliás, é o pacífico entendimento do C. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. VIABILIDADE. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A

ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...)

2. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora. (...)” (AgInt no AREsp. nº 2.651.327/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3º Turma, j. 28/10/2024).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL. VALOR DO LOCATIVO. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.

2. A fixação do percentual de 1% a título de lucros cessantes não se distancia da jurisprudência do STJ. Precedentes.

3. O termo final para incidência dos lucros cessantes é a data da disponibilização da posse direta do imóvel ao promitente comprador.

4. No inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora os juros moratórios incidem a partir da citação, e a correção monetária desde a data do desembolso.

5. Agravo interno não provido” (AgInt no REsp. nº 2.058.675/RN, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 24/6/2024).

“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E/OU MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...)

2. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. (...)” (AgInt no AREsp. nº 2.361.440/GO, rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 2/10/2023).

Note-se que, conquanto o inadimplemento da vendedora tenha se iniciado em 1º/1/2013, ela, como dito, só foi constituída em mora com a citação, razão pela qual os juros moratórios só são devidos a partir de então.

Como o contrato prevê, para a hipótese de inadimplemento do comprador, a incidência de juros de mora de 12% ao ano (fls. 39), a mesma regra deve ser aplicada para o caso de inadimplemento da vendedora.

Assim, faz jus a autora ao recebimento de lucros cessantes referentes ao período de mora da requeridas, ou seja, de 1º/1/2013 até a efetiva entrega das chaves, ocorrida em 5/6/2014 (fls. 70), na forma de aluguel mensal, em valor equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, com abatimento do montante já recebido (R\$ 3.561,64) devidamente atualizado, e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, os presentes embargos são parcialmente acolhidos para sanar a omissão verificada no acórdão, na forma acima descrita.

Fica dispensada a oitiva da parte contrária porquanto os embargos não alteram o resultado do julgamento.

Isto posto, pelo meu voto, acolho parcialmente os embargos de declaração.

SALLES ROSSI

Relator