



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314524

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1035535-25.2022.8.26.0576/50000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é embargante RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado VALERIA DOMINGOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43837.

Embargos de declaração nº 1035535-25.2022.8.26.0576/50000.

Comarca: São José do Rio Preto.

Embargante: RNI Negócios Imobiliários S.A.

Embargada: Valéria Domingos.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de indenização por danos materiais e morais. Atraso na entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência reformada em sede recursal para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes. Omissão quanto aos juros e correção monetária da referida condenação. Retificação de rigor. Matéria que possui natureza de ordem pública. Modificação que não configura “reformatio in pejus”. Demais questões alegadas que foram devidamente analisadas. Vícios não constatados. Via inadequada para manifestação de inconformismo quanto aos fundamentos da decisão, quando não conjugada com erro material, omissão, obscuridade ou contradição. Finalidade de prequestionamento. Embargos que não se prestam para tal objetivo. Natureza integrativo-recuperadora não demonstrada. Embargos parcialmente providos.

Pretende a embargante seja declarado o venerando acórdão de fls. 339/351, sustentando a existência de omissão e contradição. Alega, em síntese, que o venerando acórdão é contraditório ao não considerar as provas e manifestações da embargante; que não houve atraso na entrega do imóvel, uma vez que a posse estava condicionada ao pagamento da "Parte B" pela embargada, o que ocorreu apenas um ano após o prazo contratual; que a decisão incorreu em julgamento extra petita ao afastar exigências contratuais sem pedido específico da embargada; que a condenação ao pagamento de lucros cessantes é indevida, pois a embargada adquiriu o imóvel por meio do Programa Casa Verde e Amarela, não podendo alugá-lo; que o Tema 996 do STJ não se aplica ao caso, pois o contrato previa expressamente prazo para entrega do imóvel; que há obscuridade no acórdão ao não limitar expressamente a correção monetária

e os juros ao teto de R\$ 11.000,00, configurando possível julgamento ultra petita. Requer, assim, o provimento do recurso com efeitos infringentes, inclusive para fins de prequestionamento da matéria arguida com vistas a viabilizar a discussão da controvérsia na superior instância.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da parte embargada por ausência de prejuízo.,

O recurso comporta parcial provimento.

Assiste razão à embargante no tocante à ausência de estipulação de termo inicial para a correção monetária e os juros sobre a condenação ao pagamento de lucros cessantes.

Na hipótese, a correção monetária incidente deve ocorrer pelo IPCA apurado pelo IBGE, nos termos da nova redação do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil, a partir de cada vencimento, com acréscimo de juros de mora a partir da citação à taxa de 1% ao mês até o dia anterior ao início da vigência da Lei 14.905/2024 e, a partir daí, à taxa correspondente ao resultado da taxa Selic subtraído o IPCA, nos termos da nova redação do artigo 406, § 1º, do Código Civil, limitado a R\$ 11.000,00, em atenção ao pedido contido na inicial.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ação de Rescisão Contratual. Compromisso de compra e venda. Acórdão negando provimento ao recurso interposto pela requerida. Embargos opostos pela construtora, apontando contradição quanto ao período de apuração dos lucros cessantes e omissão quanto ao momento de

incidência da correção e juros de mora sobre os valores a serem restituídos. Parcial acolhimento. Período de apuração dos lucros cessantes deve ocorrer entre a data limite de entrega da unidade condominial e a rescisão. Correção monetária, desde o desembolso, por se tratar de mera atualização do valor da moeda pelo decurso do tempo. Juros de mora a partir da citação, tendo em vista a responsabilidade contratual, configurando a mora, nos termos do artigo 405 do Código Civil, com a respectiva incidência desde a citação. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1007002-24.2016.8.26.0008; Rel. Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 25/09/2018) (realces não originais).

Importante destacar que, conforme entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça: A correção monetária e os juros de mora são consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados até mesmo de ofício, de modo que sua aplicação ou alteração, bem como a modificação de seu termo inicial, não configura julgamento extra petita nem reformatio in pejus (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.088.555/MS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 27/03/2023) (grifo não original)

Embora se reconheça a necessidade de explicitação do termo inicial da correção monetária e dos juros, tal ponto não compromete a fundamentação do acórdão, que enfrentou todas as demais questões suscitadas pela embargante de forma clara e fundamentada.

Nesse íterim, ao contrário do quanto sustenta a embargante, não se vislumbra no venerando acórdão qualquer outra contradição, omissão ou obscuridade que justifique a oposição dos presentes embargos.

Todas as demais questões relevantes para o julgamento do recurso foram minuciosamente apreciadas, de forma clara e coerente, e esta não é a via adequada para manifestar inconformismo quanto aos fundamentos da decisão.

De início, o venerando acórdão foi assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de indenização por danos materiais e morais. Atraso na entrega do imóvel. Sentença de parcial procedência para condenar a ré no pagamento de indenização por lucros cessantes, a partir do final do prazo iniciado com a obtenção do financiamento até a efetiva transmissão da posse. Apelo da autora.

Preliminar em contrarrazões. Violação ao princípio da dialeticidade. Inocorrência. Fundamentos da sentença impugnados a contento. Inépcia recursal por ausência de dialeticidade não vislumbrada. Requisitos do art. 1.010 do CPC preenchidos.

Mora da autora não comprovada. Financiamento bancário que não poderia ser contratado antes de concluídas as obras do empreendimento. Demora na contratação do financiamento por situação imputável exclusivamente à autora não demonstrada. Ré que sequer comprovou o envio de notificação à promissária compradora acerca da conclusão da obra, quando se iniciaria o prazo para obtenção do financiamento, conforme previsto no contrato.

Verificado o descumprimento do prazo para entrega do imóvel, é devida à adquirente indenização por lucros cessantes porquanto são presumidos os prejuízos sofridos ante a injusta privação do uso do bem. Indenização de 0,5% do preço do contrato por mês de atraso, conforme previsto na sentença, contudo, calculada a partir do final do prazo máximo de conclusão da obra, já computada a

prorrogação, até a entrega das chaves.

Danos morais não caracterizados. Mero inadimplemento contratual.

Precedentes. Recurso parcialmente provido.

(fls. 340).

Com efeito, restou assim decidido os tópicos cujos esclarecimentos a embargante requer:

A ré alega que o prazo previsto no contrato para conclusão das obras do empreendimento não se confunde com a data de entrega das chaves e que parte do preço do imóvel foi pago pela autora por meio de financiamento bancário, sendo que ela não estava obrigada a entregar as chaves antes de receber a contraprestação que lhe era devida.

Tais alegações foram feitas de forma genérica e sem qualquer menção à existência de mora anterior da autora, e a ré sequer demonstrou que houve demora na contratação do financiamento por situação imputável exclusivamente à compromissária compradora.

E, de fato, inexistem elementos que indicativos de que a autora estava inadimplente perante a ré e que por este motivo não logrou obter em momento anterior as chaves do imóvel, tampouco de que o financiamento não foi aprovado por desídia sua.

Não se pode olvidar que, como regra, apenas após a conclusão das obras e da expedição do “habite-se” é que os adquirentes têm condições de contratar financiamento bancário para a quitação do saldo do preço do imóvel.

Com efeito, o próprio contrato havido entre as partes, indicava que a “parte B” do preço poderia ser paga mediante financiamento bancário, hipótese em que o comprador DEVERÁ SUBSCREVER O CONTRATO DE FINANCIAMENTO RESPECTIVO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO NO PRAZO DE ATÉ TRINTA (30) DIAS A CONTAR DA COMUNICAÇÃO DE FORMALIZAÇÃO DA

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA DO LOTE PELA VENDEDORA (fls. 86/87) (realce no original).

Todavia, a ré não comprovou ter comunicado a autora acerca da “formalização da construção do imóvel na matrícula do lote pela vendedora” de forma que, inexistindo informações sobre a data do envio da notificação, é impossível averiguar o início do prazo para obtenção do financiamento.

*Frise-se que o prazo máximo de conclusão da obra se extinguiu no dia **16/11/2018** (data prevista de 17/09/2018, já computados os 60 dias de prorrogação), mas, somente em **fevereiro de 2019** foi averbada na matrícula do imóvel que o prédio residencial foi construído no terreno (fls. 130/132), o que demonstra o atraso na conclusão das obras.*

Assim, ainda que fosse considerada válida a cláusula que condicionou a entrega das chaves à obtenção do financiamento, se houve atraso na conclusão das obras e no envio da referida comunicação pela vendedora, evidentemente que a autora não tinha meios de contratar o financiamento bancário.

Com efeito, não há qualquer indício de que houve demora na contratação do financiamento bancário por situação imputável exclusivamente à autora.

Evidentemente que o ônus de comprovar que houve inadimplemento anterior da autora era das rés (artigo 373, II, do Código de Processo Civil), mas deste elas não se desincumbiram.

Portanto, não havendo provas de que a autora estaria em mora perante a ré, não há que se falar em exceção de contrato não cumprido a eximi-la de responder pelo atraso na conclusão da obra. A fixação de indenização por lucros cessantes em favor da autora era, portanto, medida de rigor.

Com efeito, conforme entendimento jurisprudencial consolidado no Superior Tribunal de Justiça, verificada a mora na entrega do imóvel, é devida a indenização por danos materiais, porquanto presumidos

os prejuízos do promitente comprador.

Nesse sentido:

O STJ firmou o entendimento de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ. (AgInt no AREsp n. 2.097.592/RJ, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 26/09/2022) (realces não originais)

A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. (STJ, AgRg no REsp 1.202.506/RJ, 3ª Turma, Rel. Sidnei Beneti, j. 07/02/2012) (grifos não originais)

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES. – (...) - A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-

se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido. (STJ, REsp nº 644.984/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, 16/08/2005) (realces não originais)

Na mesma linha é o enunciado da **Súmula 162** deste Tribunal de Justiça: Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.

Ademais, a mera expedição do habite-se não afasta a mora da vendedora, consoante entendimento retratado na **Súmula 160** deste Tribunal de Justiça: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.

Diante disto, são descabidas as alegações da ré de que não estariam presentes os requisitos para a configuração de sua responsabilidade civil no caso, porquanto as chaves da unidade imobiliária somente foram disponibilizadas à autora quando já decorrido o prazo contratual e são presumidos os prejuízos advindos do atraso na entrega do imóvel.

A propósito, aliás, esta Corte pacificou o entendimento de que a verba indenizatória devida pela privação injusta do bem tem termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000; Rel. Francisco Loureiro; Turma Especial - Privado 1; j. 31/08/2017).

Na mesma linha, em precedente desta relatoria, assim já se pronunciou esta Colenda Câmara: não há que se falar em fixação da data de expedição do “habite-se” como termo final da indenização, visto que a unidade não foi entregue ao adquirente (TJSP; Apelação Cível 1002404-91.2014.8.26.0462; Rel. Milton

Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado, j. 11/06/2020).

*Assim, a respeitável sentença merece ser reformada para condenar a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% do preço do valor do contrato por mês de atraso, contados a partir de **16/11/2018** (termo do prazo máximo de conclusão da obra, já computados os 60 dias de prorrogação), até **29/10/2019** (data da entrega das chaves, fls. 133).*

(...)

*Destarte, a respeitável sentença recorrida merece ser reformada para que a ré seja condenada no pagamento de indenização por lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% do preço do valor do contrato por mês de atraso, contados a partir de **16/11/2018** até **29/10/2019**, a ser apurado em liquidação de sentença. O valor da indenização deverá ser **limitado, porém, a R\$11.000,00**, em atenção ao pedido contido na inicial.*

Por conseguinte, a hipótese é de sucumbência recíproca das partes, em virtude do que as custas e despesas processuais devem ser rateadas entre elas, na razão de metade para cada, cabendo à ré arcar com o pagamento de honorários advocatícios de 12% do valor da condenação, e, à autora, o pagamento de honorários fixados em 12% sobre a diferença entre o montante pretendido na inicial e o proveito econômico obtido, ressalvada a gratuidade da justiça.

(fls. 342/347 e 350/351) (realces originais).

Como se vê, as alegações foram devidamente enfrentadas e os argumentos retratam nítido inconformismo com o que foi decidido pela turma julgadora.

O acórdão embargado analisou de forma clara e fundamentada que a obrigação de entrega das chaves não poderia ser condicionada exclusivamente à contratação do financiamento bancário pela autora, uma vez que a ré não comprovou ter realizado a comunicação

formal exigida contratualmente para a contagem do prazo.

Ademais, restou demonstrado que a mora na entrega do imóvel decorreu do atraso na conclusão das obras e na averbação da construção, sendo irrelevante, para afastar sua responsabilidade, a eventual demora na obtenção do financiamento, na ausência de provas de que tal demora tenha sido causada exclusivamente pela compradora.

Além disso, o acórdão embargado expressamente reconheceu a presunção de prejuízo do comprador nos casos de atraso na entrega do imóvel, em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal, justificando a condenação da ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

Quanto à alegação de inaplicabilidade do Tema 996 do Superior Tribunal de Justiça, é necessário ressaltar que, embora o contrato de compra e venda estabeleça prazos claros para a entrega do imóvel, o entendimento consolidado nesse Tema se aplica ao caso, pois trata da obrigatoriedade de um prazo expresso para a conclusão da obra e a entrega das chaves, o que está previsto na relação contratual entre as partes.

Embora a embargante argumente que o prazo de entrega estava condicionado ao financiamento bancário, conforme cláusula contratual, o acórdão embargado já deixou claro que, mesmo considerando tal condicionante, a ré não comprovou que tenha cumprido sua obrigação de comunicar a autora sobre a formalização da construção do imóvel na matrícula, o que impede a averiguação do início da contagem do prazo para a obtenção do financiamento.

Portanto, a argumentação da embargante de que o Tema 996 não se aplicaria ao caso se revela infundada, pois o entendimento da jurisprudência consolidada do STJ e desta Corte, que presume os prejuízos

do comprador pelo atraso na entrega, é plenamente aplicável, dado o descumprimento do prazo e a inexistência de culpa exclusiva da autora para o atraso na entrega das chaves.

Dessa forma, os embargos de declaração opostos não se prestam a rediscutir matéria já analisada e decidida, evidenciando seu caráter meramente infringente.

Cumpre ressaltar que, *De acordo com a jurisprudência desta Corte, **a contradição sanável mediante embargos de declaração é aquela interna ao julgado embargado**, que se dá entre a fundamentação e o dispositivo, de modo a evidenciar uma ausência de logicidade no raciocínio desenvolvido pelo julgador. Portanto, **o recurso integrativo não se presta a corrigir eventual desconformidade entre a decisão embargada e a prova dos autos, ato normativo, ou acórdão** proferido pelo tribunal de origem ou em outro processo. (STJ, AgInt no REsp 1.633.988/RJ, Rel. Regina Helena Costa, 1ª Turma, j. 19/09/2017) (realce não original).*

Não há que se falar, portanto, em vícios no venerando acórdão, pois restaram suficiente e especificamente debatidos os motivos pelos quais esta Colenda Câmara, corroborada por farta jurisprudência, decidiu pelo parcial provimento do recurso de apelação da autora, ora embargada.

Ademais, **o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes quando, por outros meios que lhes sirvam de convicção, tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio**. As proposições poderão ou não ser explicitamente dissecadas pelo magistrado, que só estará obrigado a examinar a contenda nos limites da demanda, fundamentando o seu proceder de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos

pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. (STJ, AgInt no AREsp 1.340.444/RS, Rel. Francisco Falcão, 2ª Turma, j. 06/12/2018) (realces não originais).

Assim, o não acolhimento dos argumentos deduzidos pela parte não se confunde com a existência de nulidade na decisão.

Na verdade, os embargos têm nítido caráter infringente, pois buscam modificar, na essência, o que foi decidido, finalidade essa a que não se presta o recurso interposto.

Com efeito, o caráter infringente pretendido somente se admite quando conjugado com alguma das hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil – quais sejam, omissão, contradição, obscuridade ou erro material –, o que não se verifica no caso.

Nesse sentido:

A atribuição de efeito infringente em embargos declaratórios é medida excepcional, incompatível com a hipótese dos autos, em que a parte embargante pretende um novo julgamento do seu recurso. (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1.439.137/MG, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 17/05/2016) (grifo não original).

Inexistindo, no acórdão embargado, omissão, contradição, obscuridade ou erro material - seja à luz do art. 535 do CPC/73 ou do art. 1.022 do CPC vigente -, não merecem ser acolhidos os Embargos de Declaração, que, em verdade, revelam o inconformismo da parte embargante com as conclusões do decisum. (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1.304.517/SC, Rel. Min. Assusete Magalhães, 2ª Turma, j. 10/05/2016) (grifo não original).

E ainda:

*Os EDcl podem ter, excepcionalmente, caráter infringente quando utilizados para: a) correção de erro material manifesto; b) suprimimento de omissão; c) extirpação de contradição. A infringência do julgado pode ser apenas a consequência do provimento dos EDcl, mas não seu pedido principal, pois isso caracterizaria pedido de reconsideração, finalidade estranha aos EDcl. Em outras palavras, o embargante não pode deduzir, como pretensão recursal dos EDcl, pedido de infringência do julgado, isto é, de reforma da decisão embargada. A infringência poderá ocorrer quando for consequência necessária ao provimento dos embargos (NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, **Comentários ao Código de Processo Civil comentado**, 1ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2015, p. 2122) (grifo não original).*

No que se refere ao prequestionamento, requisito de admissibilidade de recurso especial ou extraordinário, os embargos de declaração não visam ao seu preenchimento se não conjugados com efetiva obscuridade, contradição, omissão ou erro material (artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015).

Ademais, o artigo 1.025 do Código de Processo Civil de 2015 estipula que: *consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados.*

Sobre a inovação legislativa, **Humberto Theodoro Júnior** aponta que, *desde que se considere realmente ocorrente no acórdão embargado, erro, omissão, contradição ou obscuridade, considerar-se-ão*

*prequestionados os elementos apontados pelo embargante, ainda que o Tribunal de origem não admita os embargos. Vale dizer, o Tribunal Superior deverá considerar “incluídos no acórdão os elementos que o recorrente afirma deverem constar, se os embargos de declaração tiverem sido indevidamente inadmitidos.” Com essa postura, o novo CPC adotou orientação que já vinha sendo aplicada pelo STF, segundo sua Súmula nº 356, no sentido de ser suficiente a oposição de embargos de declaração pela parte, para se entender realizado o prequestionamento necessário para a viabilidade do recurso extraordinário (**Curso de Direito Processual Civil**, vol. III, 47ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2016, p. 1.073).*

Ante o exposto, os presentes **embargos de declaração são parcialmente acolhidos**, apenas para o fim de suprir omissão quanto à correção monetária e aos juros moratórios incidentes sobre os lucros cessantes.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator