



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

RELATOR: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

Embargante: CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Embargado: DEIZIANI CORREA COSTA SIQUEIRA e RONDINELE XARIFE SIQUEIRA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MULTA MORATÓRIA INVERTIDA. TEMA 971 DO STJ. OMISSÃO PARCIAL QUANTO AOS PARÂMETROS DA CLÁUSULA PENAL. INTEGRAÇÃO SEM ALTERAÇÃO DO RESULTADO. ACOLHIMENTO PARCIAL SEM EFEITOS INFRINGENTES.

I. CASO EM EXAME

Embargos da incorporadora contra acórdão que excluiu juros remuneratórios e taxa de ocupação, mantidas a restituição integral, a multa moratória invertida e os danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Discute-se a existência de vícios quanto à multa invertida, às causas do atraso, à conduta dos compradores, à retenção legal e aos danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Integra-se o julgado apenas para explicitar que a multa corresponde à cláusula penal moratória prevista contra o adquirente, aplicada em sentido inverso, com observância dos parâmetros contratuais e daqueles definidos no acórdão. A liquidação restringe-se à quantificação. Os demais pontos foram suficientemente examinados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes.

Tese de julgamento:



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

A integração que explicita parâmetros já estabelecidos, sem alterar a condenação, não produz efeitos infringentes. 2. A exclusão de encargos distintos não contradiz a manutenção da cláusula penal invertida admitida pelo Tema 971 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 141, 489, § 1º, IV, 492, 509, § 4º, 1.022 e 1.025; CC, arts. 396 e 476; Lei nº 4.591/1964, art. 67-A, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 971; EDcl no MS 21.315/DF.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes Embargos de Declaração na Apelação Cível nº **0802552-69.2022.8.19.0052**, no qual figuram **CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como embargante, e, **DEIZIANI CORREA COSTA SIQUEIRA** e **RONDINELE XARIFE SIQUEIRA** como embargado.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **ACOLHER PARCIALMENTE** os embargos de declaração, sem efeitos infringentes, nos termos do voto do relator.



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por **CAMPO E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra acórdão desta Primeira Câmara de Direito Privado que, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação da ora embargante, apenas para excluir da condenação os juros remuneratórios e a taxa de ocupação, mantida, no mais, a sentença recorrida.

O acórdão embargado assentou, em síntese, que a inviabilidade técnica do empreendimento constitui fortuito interno; que a resolução contratual decorreu do inadimplemento da obrigação principal pela vendedora, impondo a restituição integral das parcelas pagas; que a inversão da cláusula penal moratória em favor dos adquirentes é admitida pelo Tema 971 do Superior Tribunal de Justiça; que juros remuneratórios e taxa de ocupação não se confundem com a multa moratória; e que as circunstâncias concretas do atraso ultrapassaram o mero inadimplemento contratual, justificando a manutenção da compensação por danos morais.

A embargante alega, inicialmente, omissão e contradição quanto ao alegado excesso de julgamento e à manutenção da multa moratória invertida. Sustenta que o julgado não teria individualizado a cláusula contratual, o percentual, a periodicidade, a base de cálculo, os termos inicial e final e a relação entre a multa e os juros moratórios.

Afirma, ainda, que o acórdão não teria examinado adequadamente os limites do Tema 971 do STJ, a cláusula contratual de prorrogação, os efeitos da pandemia e dos entraves técnicos, as alternativas





Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

oferecidas aos compradores, a interrupção dos pagamentos, a desistência da consignação, os arts. 396 e 476 do Código Civil, a incidência do art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964, a prova do dano moral e o pedido subsidiário de redução da indenização.

Requer o provimento dos aclaratórios, com efeitos modificativos, para sanar os vícios apontados e, subsidiariamente, reduzir a compensação por danos morais.

É o relatório. Passo ao **VOTO**.

Conheço do recurso por tempestivo e por estarem presentes os demais requisitos de admissibilidade.

Os embargos de declaração constituem recurso de fundamentação vinculada e somente se prestam a eliminar obscuridade, contradição interna, omissão sobre ponto ou questão que deveria ter sido decidido, ou erro material, na forma do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Não constituem via adequada à reapreciação da causa ou à substituição da conclusão adotada por outra mais favorável à parte.

A omissão relevante é aquela que recai sobre questão capaz, em tese, de infirmar a conclusão do julgamento. Por isso, a exigência do art. 489, § 1º, IV, do CPC não impõe resposta atomizada a cada argumento, dispositivo ou construção apresentada pela parte, desde que o órgão julgador exponha motivação suficiente e resolva os pontos necessários ao deslinde da controvérsia.



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

**DA MULTA MORATÓRIA INVERTIDA E DO TEMA 971 DO
STJ**

Não há contradição entre a exclusão dos juros remuneratórios e da taxa de ocupação e a manutenção da multa moratória contratual invertida. O acórdão distinguiu expressamente a natureza jurídica das rubricas: os juros remuneratórios representam remuneração do capital ou do financiamento, enquanto a taxa de ocupação pressupõe a posse ou fruição do imóvel; nenhuma delas se identifica com a cláusula penal moratória, destinada a prefixar as consequências do atraso no cumprimento da obrigação.

A diferenciação das rubricas constitui precisamente a razão pela qual o julgado afastou a transposição automática de todo e qualquer encargo e preservou somente a penalidade moratória. A conclusão é coerente com o Tema Repetitivo 971 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual, havendo cláusula penal estipulada exclusivamente para o inadimplemento do adquirente em contrato de adesão, deve ela ser considerada para a fixação da indenização decorrente do inadimplemento do vendedor, convertendo-se em dinheiro as obrigações heterogêneas por arbitramento judicial.

Também não se verifica omissão sobre os limites objetivos da demanda. O acórdão consignou que a multa moratória e os juros remuneratórios foram efetivamente postulados na petição inicial, afastando a alegação de julgamento extra petita quanto a essas verbas. A taxa de ocupação recebeu solução diversa não apenas em razão da precisão do pedido, mas sobretudo porque sua própria causa jurídica pressupõe fruição do bem, circunstância inexistente na hipótese. Não há, portanto, identidade de premissas que imponha resultado uniforme às três rubricas.





Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

Assiste razão à embargante apenas quanto à necessidade de explicitar, de forma mais analítica, os parâmetros da verba mantida. Para integrar o acórdão, esclarece-se que a **multa moratória invertida** corresponde à **cláusula penal prevista no contrato para o inadimplemento do adquirente**, aplicada em sentido inverso nos termos do Tema Repetitivo 971 do Superior Tribunal de Justiça. Devem ser observados o **percentual e a periodicidade estipulados na própria cláusula**, sem criação, alteração ou ampliação judicial do encargo.

A base de cálculo permanece a definida no acórdão embargado, isto é, as prestações adimplidas pelos compradores, considerado o período de mora da vendedora a partir do dia subsequente ao termo final contratual de 5 de julho de 2022 até a resolução do vínculo. As parcelas integrantes da base serão corrigidas monetariamente mês a mês, e o valor da multa assim apurado será acrescido de juros moratórios legais de 1% ao mês a partir da citação, sem cumulação com juros remuneratórios ou taxa de ocupação. A liquidação restringe-se à quantificação da verba segundo esses parâmetros e os termos da cláusula contratual aplicada em sentido inverso, vedadas a criação de nova penalidade, a modificação do título ou a rediscussão da lide, conforme o art. 509, § 4º, do Código de Processo Civil. A integração ora promovida não altera a condenação nem o resultado do julgamento.

DAS CAUSAS DO ATRASO E DA BOA-FÉ OBJETIVA

Igualmente inexistente omissão quanto à pandemia, aos entraves técnicos, à cláusula de prorrogação e à boa-fé objetiva. O acórdão registrou que a própria incorporadora reconheceu a impossibilidade de entrega em razão de



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

inviabilidades técnicas, sem previsão de regularização ou conclusão da obra, qualificando tais circunstâncias como risco interno da atividade empresarial.

A alegação de força maior foi enfrentada de modo específico. O julgado destacou que o contrato originário foi celebrado em novembro de 2020, quando a crise sanitária já estava instaurada, e que a cessão aos autores ocorreu em abril de 2022. Assinalou, ainda, a inexistência de prova concreta do nexo causal entre medidas administrativas determinadas e a impossibilidade de entrega no prazo, bem como a ausência de evento estranho ao círculo de atuação da incorporadora.

Esse fundamento é suficiente para afastar tanto a invocação genérica da pandemia quanto a incidência da cláusula de prorrogação por caso fortuito ou força maior: previsão contratual abstrata não dispensa a demonstração do evento excludente e de seu nexo causal com o atraso efetivamente verificado. As alternativas negociais oferecidas após a configuração da mora, inclusive distrato parcelado ou substituição do objeto, não eliminam o inadimplemento da prestação principal nem convertem inviabilidade técnica do empreendimento em fortuito externo. A discordância da embargante com a valoração dessas circunstâncias não configura vício do art. 1.022 do CPC.

DA MORA DOS COMPRADORES E DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL

As alegações referentes à interrupção dos pagamentos, à desistência da consignação, aos arts. 396 e 476 do Código Civil e à pretendida culpa concorrente também foram examinadas. O acórdão reconheceu que os



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

compradores permaneceram adimplentes ao menos até junho de 2022, às vésperas do termo final contratual acrescido da tolerância, fixado em 5 de julho de 2022, e concluiu que a inadimplência posterior ocorreu após a frustração da prestação principal pela vendedora, a notícia de inviabilidade técnica, o cancelamento dos boletos e a oferta de distrato parcelado.

O julgado afastou expressamente a relevância modificativa da desistência do pedido de consignação, pois a mora da vendedora já estava configurada. Essa premissa resolve a invocação da exceptio non adimpleti contractus: quem deixou de cumprir primeiramente a prestação essencial, tornando inviável o próprio empreendimento e sem apresentar perspectiva concreta de entrega, não pode atribuir aos adquirentes a causa da resolução com fundamento na cessação posterior dos pagamentos. A mera ausência de menção nominal aos arts. 396 e 476 do Código Civil não significa ausência de enfrentamento da matéria jurídica por eles disciplinada.

Pela mesma razão, o acórdão examinou e afastou expressamente a retenção prevista no art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964. A restituição integral decorreu da conclusão de que a resolução não foi causada por inadimplemento absoluto dos adquirentes, mas pelo descumprimento da obrigação principal assumida pela vendedora. A pretensão de reconhecer culpa concorrente ou inverter a causa da ruptura contratual traduz inconformismo com a valoração do conjunto fático já realizada, insuscetível de revisão em embargos de declaração.

**DOS DANOS MORAIS E DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE
REDUÇÃO**



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

Tampouco procede a alegação de fundamentação aparente quanto aos danos morais. O acórdão não adotou a tese de que todo atraso imobiliário gera dano extrapatrimonial presumido. Ao contrário, partiu da regra de que o simples inadimplemento não basta e identificou circunstâncias reputadas excepcionais: atraso expressivo, inexistência de perspectiva concreta de conclusão, frustração da aquisição da casa própria e necessidade de reorganização da vida familiar dos autores, que afirmaram ter alienado o imóvel anterior na expectativa de receber a nova moradia.

A embargante pretende que se reavalie a suficiência probatória dessas circunstâncias e se exija ato ilícito autônomo, laudo médico ou prova psicológica. O acórdão, porém, reconheceu o dano a partir das repercussões concretas e objetivas do inadimplemento qualificado, não havendo exigência legal de prova documental de sofrimento psíquico por modalidade predeterminada. O acerto dessa conclusão pertence ao mérito do julgamento e não se confunde com omissão.

O pedido subsidiário de redução do quantum igualmente recebeu resposta expressa. O julgado consignou que a quantia de R\$ 5.000,00, em montante global para o litisconsórcio autoral, é moderada e proporcional às peculiaridades reconhecidas, concluindo que não comporta redução. A fundamentação, lida em conjunto, vincula o valor à extensão temporal do atraso, à ausência de previsão de entrega e à repercussão familiar narrada. A parte busca nova ponderação dos mesmos critérios, providência incompatível com a função integrativa dos aclaratórios.

DO PREQUESTIONAMENTO





Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0802552-69.2022.8.19.0052

O acolhimento parcial limita-se à integração acima, sem modificação do resultado do julgamento. Quanto às demais alegações e para fins de prequestionamento, registra-se que a oposição dos embargos não exige o acolhimento das teses quando ausentes os vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Nos termos do art. 1.025 do mesmo diploma, consideram-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pela embargante para esse fim, caso o tribunal superior reconheça a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade.

Ficam expressamente considerados os arts. 141, 489, § 1º, IV, 492, 509, § 4º, 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil; os arts. 396 e 476 do Código Civil; e o art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964. A referência a tais normas não altera a conclusão, porque, ressalvada a integração pontual ora promovida, o acórdão observou os limites da demanda, apresentou fundamentação suficiente e resolveu as questões necessárias ao julgamento.

Diante de todo o exposto, é o voto para se **CONHECER e ACOLHER PARCIALMENTE** os embargos de declaração, sem efeitos infringentes, apenas **para integrar o acórdão** e explicitar os parâmetros de incidência da multa moratória contratual invertida, nos termos da fundamentação, mantido inalterado o resultado do julgamento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM** - Relator

