Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
852
Carimbado Eletronicamente

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0019748-78.2021.8.19.0001
EMBARGANTE: MARCELO DUARTE PONTES
EMBARGADO: SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
EMBARGADO: BKO INCORPORADORA LTDA
ORIGEM: 47ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATOR: DESEMBARGADOR PAULO WUNDER

ACÓRDÃO

***EMENTA*. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. OMISSÃO QUANTO AO TERMO INICIAL DA INDENIZAÇÃO. MARCO TEMPORAL DECORRENTE DAS PREMISSAS DO PRÓPRIO ACÓRDÃO. INTEGRAÇÃO DO JULGADO. EMBARGOS ACOLHIDOS.**

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento à apelação para condenar as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, calculada com base no valor locatício de imóvel semelhante, a ser apurado em liquidação, tendo como termo final o trânsito em julgado. O embargante sustenta omissão quanto à fixação do termo inicial da indenização e requer a integração do julgado para estabelecer sua incidência a partir do término do prazo contratual para entrega do imóvel, já considerada a cláusula de tolerância, ocorrido em fevereiro de 2018.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o acórdão incorreu em omissão ao reconhecer o direito aos lucros cessantes e fixar expressamente o respectivo termo final, sem explicitar o termo inicial da indenização, embora tenha reconhecido que o prazo contratual para conclusão

PAULO WUNDER DE ALENCAR:33884 Assinado em 04/11/2026 18:18:24
Local: GAB. DES. PAULO WUNDER DE ALENCAR

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
853
Carimbado Eletronicamente

das obras, já considerada a cláusula de tolerância, encerrou-se em fevereiro de 2018 e vinculado ao descumprimento desse prazo o dever de reparar os prejuízos decorrentes da privação do uso do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se a sanar obscuridade, contradição ou omissão existente na decisão judicial, nos termos do art. 1.022 do CPC.

4. O acórdão reconheceu expressamente que o prazo contratual para conclusão das obras, já computada a cláusula de tolerância, encerrou-se em fevereiro de 2018, bem como que o atraso na entrega das unidades imobiliárias ensejou o dever de reparar os prejuízos decorrentes da privação do uso dos bens.

5. Embora tenha reconhecido o direito aos lucros cessantes e estabelecido o trânsito em julgado como termo final da indenização, o acórdão deixou de explicitar no comando condenatório o respectivo termo inicial, configurando omissão quanto à delimitação do período indenizável.

6. O termo inicial dos lucros cessantes decorre das próprias premissas adotadas no julgamento, pois o acórdão vinculou o dever de indenizar ao descumprimento do prazo contratual para conclusão das obras, já considerada a cláusula de tolerância, ocorrido em fevereiro de 2018.

7. Omissão sanada de modo a integralizar o acórdão embargado e explicitar que os lucros cessantes incidem a partir do término do prazo contratual, em fevereiro de 2018, não implica reexame da matéria decidida, mas apenas supre a omissão e confere correspondência entre a fundamentação e o comando condenatório.

IV. DISPOSITIVO

6. Embargos de declaração acolhidos.

***Dispositivos relevantes citados*: CPC, art. 402 e 403, §§ 1º e 11; art. 1.022, II.**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
854
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0019748-78.2021.8.19.0001, em que figura como embargante Marcelo Duarte Pontes e embargados Santo Antonio SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA e BKO Incorporadora LTDA.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Oitava Câmara de Direito Privado de Direito Privado do Tribunal de Justiça, na forma da minuta e da certidão de julgamento, que serão publicadas.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de embargos de declaração (indexador 835) opostos contra acórdão (indexador 811) que deu provimento ao recurso de apelação do embargante, através da seguinte ementa:

> *EMENTA*. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO. TEMA 996 DO STJ. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO
> I. CASO EM EXAME
> 1. Apelação cível interposta pelo autor contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a resolução dos contratos de promessa de compra e venda por culpa dos réus, condená-los à restituição integral dos valores pagos e deferir a tutela de evidência, mas rejeitou o pedido de indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes e o pedido subsidiário de incidência da cláusula penal moratória.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o atraso injustificado e prolongado na entrega das unidades imobiliárias adquiridas pelo autor autoriza a condenação dos réus ao pagamento de lucros cessantes, independentemente de comprovação específica do prejuízo; e (ii) estabelecer se deve ser apreciado o pedido subsidiário de incidência da cláusula penal moratória contratualmente prevista.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

III. RAZÕES DE DECIDIR
3. Restou incontroverso o inadimplemento dos réus quanto ao prazo de entrega do empreendimento, tendo o contrato previsto a conclusão das obras até fevereiro de 2018, já considerada a cláusula de tolerância, sem que o imóvel tivesse sido entregue ao adquirente.
4. A alegação de postergação do prazo de entrega em razão da celebração de contrato de financiamento não afasta a responsabilidade das rés, por contrariar a proteção conferida ao consumidor pelo art. 51, inciso I, do CDC.
5. Os fatores invocados pelos réus, como dificuldades financeiras, retração do mercado imobiliário e necessidade de adaptação do cronograma da obra, constituem riscos inerentes à atividade empresarial desenvolvida, caracterizando fortuito interno incapaz de excluir a responsabilidade objetiva do fornecedor.
6. O STJ, ao julgar o Tema Repetitivo nº 996, firmou entendimento de que o prejuízo decorrente do atraso na entrega de imóvel adquirido na planta é presumido, consistindo na injusta privação do uso do bem, sendo devida indenização correspondente ao valor locatício de imóvel assemelhado.
7. A privação do uso do imóvel configura dano indenizável tanto para fins de moradia quanto para fins de exploração econômica mediante locação, sendo desnecessária a demonstração de contrato de locação frustrado ou de proposta firme recusada.
8. Reconhecido o direito aos lucros cessantes, resta prejudicada a análise do pedido subsidiário de incidência da cláusula penal moratória, formulado apenas para a hipótese de rejeição da pretensão principal.
IV. DISPOSITIVO
9. Recurso provido para condenar as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes, calculada com base no valor locatício de imóvel semelhante, em razão do atraso na entrega das unidades imobiliárias.
Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 14, § 3º, e 51, I; CPC, art. 373, § 2º; CC, art. 402.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 996; STJ, Tema Repetitivo nº 971; TJRJ, Apelação nº 0015340-39.2020.8.19.0014, Rel. Des. João Batista Damasceno, j. 28/11/2024; TJRJ, Apelação nº 0003450-44.2018.19.0087, Rel. Des. Eduardo Abreu Biondi, j. 10/09/2025.

O embargante sustenta que o acórdão embargado foi omisso, em razão da não fixação de termo inicial para os lucros cessantes, em sede recursal.

Requer que seja sanado o vício apontado.

Os embargados não apresentaram contrarrazões (indexador 846).

VOTO

Conheço do recurso, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

O recurso de embargos de declaração visa a integrar a decisão recorrida, a fim de que se sane eventual obscuridade, omissão, contradição ou, ainda, erro material contido na decisão embargada.

Na presente hipótese, o acórdão embargado reconheceu expressamente que o prazo contratual para conclusão das obras se encerrou em fevereiro de 2018, já computado o período de tolerância, tendo reconhecido a relevância do atraso, uma vez que o imóvel não havia sido entregue, mesmo após transcorridos mais de oito anos daquele marco.

Ao examinar as consequências desse inadimplemento, o julgado estabeleceu relação direta entre o término do prazo contratual e o surgimento do dever de indenizar, ao afirmar que “a previsão contratual incutiu nos compradores a justa expectativa de usufruir o bem na data estipulada, de forma que o descumprimento do termo enseja o dever de reparar os danos, independentemente de prova específica do prejuízo”.

A partir dessas premissas, o acórdão reconheceu o direito do autor aos lucros cessantes decorrentes da privação do uso das unidades imobiliárias e deu provimento ao recurso para condenar as rés ao pagamento da respectiva indenização.

Ocorre que, ao delimitar o período da condenação, o julgado fixou expressamente apenas o seu termo final, correspondente ao trânsito em julgado, sem consignar, no comando condenatório, o respectivo termo inicial.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Configura-se, portanto, a omissão suscitada pelo embargante, cujo saneamento, todavia, prescinde de qualquer reexame da controvérsia relativa à indenização, porquanto o marco inicial decorre logicamente das próprias premissas assentadas no acórdão.

Com efeito, o julgado reconheceu que o prazo contratual para conclusão das obras, já acrescido do período de tolerância, expirou em fevereiro de 2018, e que o descumprimento desse termo fez nascer o dever de reparar os prejuízos decorrentes da privação do uso do imóvel.

É, pois, a partir desse momento que se tornam devidos os lucros cessantes, de modo que o vício se restringe à ausência de explicitação do referido marco no dispositivo. A integralização ora realizada se destina, assim, a delimitar com precisão a extensão da obrigação e a assegurar a exata correspondência entre a fundamentação desenvolvida e a condenação imposta.

Impõe-se, por conseguinte, o acolhimento dos embargos, para suprir a omissão e consignar expressamente que os lucros cessantes são devidos desde o término do prazo contratual para conclusão das obras, já computada a cláusula de tolerância, ocorrido em fevereiro de 2018, até o trânsito em julgado, termo final já estabelecido no acórdão embargado.

Isso posto, voto no sentido de conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para suprir a omissão apontada e integrar o acórdão, a fim de consignar que os lucros cessantes são devidos a partir do término do prazo contratual para conclusão das obras, já considerada a cláusula de tolerância, ocorrido em fevereiro de 2018, até o trânsito em julgado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador PAULO WUNDER
Relator

CFS