



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-24.2019.8.19.0001

RELATOR: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

1º Embargante: CELIO HENRIQUE CIANNELLA DE SOUZA

2º Embargante: CCISA019 INCORPORADORA LTDA E CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Embargados: OS MESMOS

EMENTA

DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. ACÓRDÃO QUE DELIMITOU A MORA DAS INCORPORADORAS ATÉ A CONVOCAÇÃO PARA VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES. VÍCIOS ESTÉTICOS QUE NÃO COMPROMETEM A HABITABILIDADE. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TAXA DE LIGAÇÃO DEFINITIVA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL QUANTO ÀS TESES DE MÉRITO. PREQUESTIONAMENTO. TEMA 1.368 DO STJ. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DOS CONECTIVOS LEGAIS DA CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DO AUTOR DESPROVIDOS. EMBARGOS DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

Embargos de declaração opostos pelo autor e pelas rés contra acórdão que, em ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de unidades imobiliárias adquiridas na planta, deu parcial provimento ao recurso do autor para condenar as incorporadoras ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, e deu provimento ao recurso das rés para reconhecer a prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem. O autor aponta omissões relacionadas ao termo final da



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

mora, à impugnação de documento, à compensação de valores, à escritura pública, às taxas condominiais e à litigância de má-fé. As rés alegam omissões e contradições quanto à inexistência de atraso, à inadimplência do adquirente, aos lucros cessantes, aos danos morais e aos consectários legais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão embargado contém omissão, contradição, obscuridade ou erro material quanto às matérias suscitadas pelas partes; e (ii) estabelecer se os consectários legais da indenização por danos morais devem ser integrados à luz do Tema nº 1.368 do Superior Tribunal de Justiça e da Lei nº 14.905/2024.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Os embargos de declaração constituem recurso de integração e não se prestam à rediscussão do mérito já decidido, salvo quando demonstrado vício enquadrável no art. 1.022 do CPC.

O acórdão embargado enfrentou a controvérsia sobre o termo final da mora das incorporadoras, fixando-a em 14/09/2017, data da convocação para vistoria e entrega das unidades, e considerou injustificada a recusa do adquirente diante da natureza estética dos vícios apontados.

A irresignação do autor quanto à suficiência da prova de convocação, à taxa de ligação definitiva, à compensação de valores, às taxas condominiais, à escritura pública e à litigância de má-fé não evidencia vício integrativo, mas inconformismo com a valoração probatória e jurídica adotada pelo Colegiado.

As teses das rés sobre inexistência de atraso, inadimplência do comprador, ausência de prova dos lucros cessantes e inexistência de dano moral foram suficientemente examinadas no acórdão, que reconheceu mora contratual de aproximadamente cinco meses e meio, prejuízo presumido durante o



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

período de mora e dano moral indenizável no contexto concreto.

O prequestionamento não exige o acolhimento de embargos inexistindo vício no julgado, considerando-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pela parte embargante na forma do art. 1.025 do CPC.

Assiste razão parcial às rés apenas quanto à necessidade de integração dos consectários legais da condenação por danos morais, a fim de afastar a cumulação de juros de mora de 1% ao mês com critério incompatível com o Tema nº 1.368 do STJ e com a disciplina da Lei nº 14.905/2024.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos de declaração do autor conhecidos e desprovidos. Embargos de declaração das rés conhecidos e parcialmente providos, sem alteração do resultado principal do julgamento.

Tese de julgamento:

1. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito quando o acórdão enfrentou, com fundamentação suficiente, as questões relevantes ao julgamento.
2. A mora da incorporadora cessa com a disponibilização do imóvel apto à ocupação e a convocação do adquirente para vistoria e entrega das chaves, quando a recusa posterior se mostra injustificada.
3. Vícios meramente estéticos e de fácil reparação, sem comprometimento da habitabilidade da unidade, não autorizam a ampliação do período de mora da incorporadora.
4. O atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido na planta autoriza lucros cessantes durante o período de mora, vedada a cumulação com cláusula penal moratória de idêntica finalidade indenizatória.
5. A indenização por danos morais arbitrada após a Lei nº 14.905/2024 deve observar os consectários legais compatíveis com o art. 406 do Código Civil e com a tese firmada no Tema nº 1.368 do STJ,



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

vedada a cumulação indevida de índices no mesmo período.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 5º, XXXVI e LV, e 93, IX; CPC, arts. 1.022, 1.023 e 1.025; CC, arts. 405 e 406, caput e § 1º; CDC, arts. 6º, VIII, e 18, § 1º; Lei nº 4.591/64, art. 51; Lei nº 14.905/2024.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas nº 98 e 362; STJ, Temas Repetitivos nº 938, 970, 971 e 1.368; STJ, EREsp nº 1.341.138/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. 09/05/2018.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** nos autos da Apelação Cível nº 0022304-24.2019.8.19.0001, em que é **1º Embargante:** CELIO HENRIQUE CIANNELLA DE SOUZA e **2º Embargante:** CCISA019 INCORPORADORA LTDA E CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A e **Embargados:** OS MESMOS,

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 NEGAR PROVIMENTO** aos Embargos Declaratórios opostos pelo autor e em **CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO** aos embargos de declaração opostos pelas rés, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão acostado do doc. 2101 que deu parcial provimento ao recurso do



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

autor, para condenar as rés ao pagamento da quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais), no total, a título de danos morais, acrescidos de correção monetária a partir da publicação deste julgado e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, bem como ao pagamento de indenização por lucros cessantes, correspondentes aos aluguéis que o autor deixou de auferir durante o período de mora, a serem apurados em liquidação de sentença; e deu provimento ao recursos das rés, para reconhecer a prescrição da pretensão de ressarcimento da comissão de corretagem e afastar a condenação à devolução do valor pago a esse título.

O acórdão embargado assentou, em síntese, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica, a prescrição trienal da pretensão de restituição da comissão de corretagem, a configuração da mora das incorporadoras até 14/09/2017, a natureza meramente estética dos vícios apontados nas unidades, a injustificada recusa do adquirente em receber as chaves, a presunção dos lucros cessantes durante o período de mora, a impossibilidade de cumulação desses lucros cessantes com cláusula penal moratória, a ocorrência de dano moral indenizável e a legalidade da cobrança da taxa de ligação definitiva.

O autor opôs embargos de declaração no doc. 2126, sustentando omissão quanto à impugnação de documento utilizado para fixação do termo final da mora, ao argumento de que não haveria comprovação de envio ou recebimento da correspondência de convocação para vistoria. Defende que a convocação efetiva somente teria ocorrido em julho de 2019 e requer efeitos infringentes para ampliação do período dos lucros cessantes. Alega, ainda, omissão quanto ao pedido de compensação entre a indenização pelo atraso e a



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

cobrança da taxa de serviços públicos, quanto à responsabilidade por taxas condominiais, quanto à recusa das rés em celebrar escritura pública e quanto à petição posterior em que postulou aplicação de multa por litigância de má-fé. Pleiteia, dessa forma, que sejam sanados os vícios, com a consequente atribuição de efeitos infringentes, e, por fim, prequestionar a matéria.

As rés opuseram os embargos de declaração no doc. 2140, sustentando omissões e contradições quanto à inexistência de atraso imputável às incorporadoras, afirmando que a demora decorreu da inadimplência do comprador e que a retenção das chaves foi legítima. Impugnam a condenação em lucros cessantes, sustentando ausência de prova de prejuízo efetivo e afirmando que o imóvel teria sido adquirido para moradia, não para investimento. Também defendem a inexistência de danos morais indenizáveis, argumentando tratar-se de mero inadimplemento contratual. Alegam violação aos artigos 5º, XXXVI e LV, e 93, IX, da Constituição Federal, por ausência de fundamentação adequada. Subsidiariamente, requerem aplicação exclusiva da taxa SELIC na atualização da condenação por danos morais, conforme o Tema 1368 do STJ.

As rés apresentaram resposta aos embargos do autor no doc. 2157 e o autor apresentou manifestação no doc. 2163.

Passo ao **VOTO**.

Inicialmente, conheço dos recursos por tempestivos e por estarem presentes os demais requisitos de admissibilidade.



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

Como cediço, os embargos de declaração possuem finalidade integrativa, destinando-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Não constituem, portanto, sucedâneo recursal apto a provocar novo julgamento da causa, tampouco via adequada à rediscussão de premissas fáticas e jurídicas já enfrentadas pelo órgão colegiado.

Os embargos opostos pelo autor não merecem acolhimento.

A primeira insurgência diz respeito ao termo final da mora das incorporadoras. Sustenta o embargante que o acórdão teria utilizado correspondência impugnada, sem comprovação de envio ou recebimento, para fixar em 14/09/2017 a cessação da mora. Todavia, o acórdão embargado examinou expressamente a controvérsia temporal e consignou que a expedição do habite-se, somada à convocação do adquirente para vistoria e entrega das unidades, demonstrou a disponibilização do imóvel apto à ocupação, concluindo que a recusa posterior ao recebimento das chaves não se justificava diante da natureza meramente estética e de fácil reparação dos vícios apontados.

A alegação de ausência de comprovação suficiente da correspondência não revela omissão do julgado, mas inconformismo com a valoração do conjunto probatório realizada pelo Colegiado. O acórdão não deixou de examinar o ponto essencial da controvérsia; ao contrário, adotou conclusão expressa sobre a aptidão das unidades, a convocação para vistoria, a ausência de comprometimento da habitabilidade e a consequente cessação da mora em 14/09/2017. A pretensão de deslocar



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

o termo final para julho de 2019 exigiria reexame do mérito e atribuição de efeitos infringentes sem a demonstração de vício integrativo real.

De todo modo, registra-se que a conclusão sobre a cessação da mora não se apoiou isoladamente na correspondência impugnada pelo autor. O acórdão embargado valorou o conjunto probatório formado pela expedição do habite-se, pela convocação para vistoria, pelos termos de vistoria e pelos elementos documentais e fotográficos relativos ao estado das unidades, extraindo daí a premissa de que os vícios apontados eram meramente estéticos, de fácil reparação e incapazes de impedir a habitabilidade ou a exploração econômica dos imóveis. Assim, ainda que o embargante discorde da força probatória atribuída à comunicação de convocação, a insurgência não demonstra omissão, mas pretensão de reavaliação das provas.

Também não se verifica omissão quanto à taxa de ligação definitiva ou à pretendida compensação de valores. O acórdão embargado reconheceu a legalidade da cobrança com fundamento no art. 51 da Lei nº 4.591/64, na previsão contratual, na previsão contratual e na documentação comprobatória das despesas correspondentes. A pretensão do embargante de compensação entre os valores referentes à taxa de serviços públicos e a indenização reconhecida traduz mero inconformismo com a solução adotada, não configurando vício integrativo.

A mesma conclusão se impõe quanto às taxas condominiais, à escritura pública e aos fatos narrados em petição posterior sobre alegada litigância de má-fé. O acórdão delimitou que a responsabilidade das incorporadoras pelo atraso cessou com a



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

disponibilização das unidades e a convocação para recebimento das chaves. A partir dessa premissa, afastou-se a responsabilidade das rés por encargos posteriores à injustificada recusa do adquirente. Não há necessidade de reiteração individualizada de todos os argumentos quando a fundamentação adotada é suficiente para infirmá-los, sendo certo que a motivação contrária ao interesse da parte não se confunde com omissão.

Quanto ao pedido de regularização das intimações e renovação de prazo formulado pelo autor em manifestação posterior, observo que a própria parte apresentou resposta aos embargos das rés, sem demonstração de prejuízo concreto ao contraditório. Eventual correção cadastral de patrono deverá ser apreciada pela serventia, se ainda pertinente, sem prejuízo da regularidade do julgamento dos presentes embargos, diante da manifestação já apresentada e da ausência de nulidade sem demonstração efetiva de prejuízo.

Não se vislumbra, por fim, litigância de má-fé das rés no manejo dos embargos. A oposição de recurso com finalidade de prequestionamento, ainda que rejeitado em sua maior parte, não autoriza, por si só, a incidência das sanções do art. 80 do CPC, ausente demonstração inequívoca de dolo processual ou de conduta temerária.

Passa-se aos embargos opostos pelas rés.

As insurgências relativas à inexistência de atraso imputável às incorporadoras e à inadimplência do adquirente já foram suficientemente enfrentadas no acórdão embargado. O julgado reconheceu que o contrato previa conclusão do empreendimento em



Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-24.2019.8.19.0001

30/09/2016, admitida cláusula de tolerância de 180 dias, de modo que a data limite para entrega das unidades era 30/03/2017. Ultrapassado esse prazo sem disponibilização do imóvel, configurou-se a mora das incorporadoras, a qual perdurou até 14/09/2017.

Também houve fundamentação específica quanto aos lucros cessantes. O acórdão aplicou a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido na planta gera presunção de prejuízo ao promitente comprador durante o período de mora, devendo a quantificação ocorrer em liquidação de sentença com base no valor locatício de mercado. A circunstância de o imóvel poder ser destinado à moradia não elimina, por si só, a presunção de fruição econômica frustrada no período de atraso reconhecido.

No tocante à cláusula penal moratória, o acórdão afastou a cumulação com lucros cessantes em observância aos Temas nº 970 e 971 do STJ, por possuírem ambas as verbas finalidade indenizatória equivalente no caso concreto. Assim, também nesse ponto, inexistente omissão ou contradição.

A condenação por danos morais igualmente foi fundamentada. O acórdão consignou que o atraso aproximado de cinco meses e meio, no contexto de aquisição de duas unidades e de frustração da legítima expectativa do consumidor, ultrapassou o mero inadimplemento contratual, fixando indenização em R\$ 10.000,00 no total, valor moderado e proporcional às particularidades do caso. A discordância das embargantes quanto à presença do dano não configura vício do art. 1.022 do CPC.



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

A alegação de violação aos arts. 5º, XXXVI e LV, e 93, IX, da Constituição Federal, bem como aos dispositivos infraconstitucionais invocados, não evidencia vício integrativo. O órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes quando apresenta fundamentação suficiente e coerente para a solução da controvérsia. Para fins de prequestionamento, consideram-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pela parte embargante, na forma do art. 1.025 do CPC, sem que isso imponha acolhimento dos embargos quando ausentes omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

Assiste parcial razão às rés, contudo, no que se refere aos consectários legais incidentes sobre a condenação por danos morais. O acórdão embargado fixou correção monetária a partir da publicação do julgado e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. À luz do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.368, bem como da disciplina introduzida pela Lei nº 14.905/2024 nos arts. 389 e 406 do Código Civil, impõe-se integrar o julgado para afastar a cumulação indevida de juros de 1% ao mês com índice incompatível no mesmo período.

Assim, quanto à indenização por danos morais, a correção monetária observará a Súmula nº 362 do STJ, incidindo a partir do arbitramento. Os juros de mora fluem desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, observando-se, até 29/08/2024, a Taxa SELIC como índice único, vedada sua cumulação com outro índice de correção monetária no mesmo período, conforme a tese firmada no Tema nº 1.368 do STJ; e, a partir de 30/08/2024, a correção monetária pelo IPCA, nos



**Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0022304-
24.2019.8.19.0001**

termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e os juros pela taxa legal prevista no art. 406, § 1º, do Código Civil, correspondente à SELIC deduzida do índice de atualização monetária. Na fase de liquidação, deverá ser evitada qualquer duplicidade de atualização ou de juros sobre o mesmo intervalo temporal.

O acolhimento parcial, nessa extensão, possui caráter meramente integrativo e não altera o resultado principal do julgamento quanto à responsabilidade das incorporadoras, ao valor nominal da indenização por danos morais, à condenação em lucros cessantes ou à prescrição da restituição da comissão de corretagem.

Diante de todo o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** aos embargos de declaração opostos pelo autor, bem como de **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO** aos embargos de declaração opostos pelas rés, exclusivamente para integrar o acórdão quanto aos consectários legais da condenação por danos morais, nos termos acima delineados, mantido, no mais, o acórdão embargado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**

Relator

