



Apelação Cível nº 0032723-84.2016.8.19.0203

Apelante: Orneya Sigrid da Costa

Apelada: Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A

Relator: Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO

## ACÓRDÃO

Apelação Cível. Ação Reparatória por Danos Materiais e Morais. Imobiliário e Civil. Promessa de compra e venda de imóvel em construção. Sentença de improcedência. Irresignação da Demandada. Princípio *tantum devolutum quantum appellatum*. Atraso na entrega do empreendimento reconhecido pela Construtora. Celebração de acordo extrajudicial envolvendo o pagamento de indenização pela demora, com a conseqüente redução do saldo devedor ainda existente. Instrumento particular o qual estatui que os valores consignados concernem a *“indenização pela entrega das chaves ao(s) Adquirente(s) em data superior à previsão contratual, no valor correspondente a 0,5 (meio por cento) do preço do imóvel atualizado até 29/01/2015, data da expedição do Habite-se”*. Efetiva disponibilidade do bem jurídico à Adquirente em data ulterior à pactuação do acordo. Circunstância que não enseja, *per si*, a obrigação de complementação da indenização, desde que o período decorrido para tanto se apresente razoável. Entrega das chaves à consumidora somente em 29 de junho de 2015, 5 (cinco) meses após a celebração do ajuste. Possibilidade, em tese, de exigência de dano material complementar, ante a extrapolação de uma janela temporal proporcional por parte da Demandada no que tange à imissão na posse da Demandante. Necessidade, todavia, de demonstração inequívoca de que a demora constatada decorreu de ato ou de comportamento imputável à sociedade empresária empreendedora, cuidando-se de fato constitutivo superveniente autônomo em relação ao acordo inicial. Inexistência de elementos nos autos que evidenciem que o segundo atraso foi derivado de conduta praticada pela Construtora. Vistoria do imóvel efetuada pela Autora logo após a data da emissão do “Habite-se”, em 12 de fevereiro de 2015, o que demonstra que, ao menos até aquele momento, o procedimento necessário para a disponibilização do bem jurídico transcorria dentro de sua marcha natural. Necessidade de cumprimento de providências burocráticas entre a expedição da certidão de conformidade municipal e a entrega das chaves, como o registro das unidades e a instalação do condomínio, algumas das quais fogem da esfera de



responsabilidade da Construtora. Recorrente que se limitou a destacar o decurso do tempo, sem, contudo, comprovar a devida causalidade com a atuação da Imobiliária. Fato constitutivo do direito não demonstrado, ônus que competia à Postulante (art. 373, I, do CPC). Inviabilidade de acolhimento das pretensões relativas ao segundo período. Pleito relativo à percepção de dano moral concernente ao primeiro lapso de atraso. Disposição contratual no sentido de que os valores pagos à consumidora envolviam toda a indenização devida pelo período. Quantia que engloba qualquer reparação referente a tal cenário fático, incumbindo à Adquirente, caso não concordasse com os termos, realizar uma ressalva quanto ao dano moral ou simplesmente não subscrever o documento. Recorrente que não demonstrou a ocorrência de eventual vício do consentimento que viesse a desnaturar o acordo celebrado, tampouco violação à boa-fé contratual, até mesmo porque a previsão instrumental é clara e direta quanto ao seu conteúdo. Demandante que objetiva uma exegese singular dos termos celebrados, a qual não se harmoniza com a redação constante do acordo subscrito. Sentença escoreta, a qual prescinde de retoque. Aplicação do disposto no art. 85, §11, do CPC. Conhecimento e desprovimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0032723-84.2016.8.19.0203, em que é Apelante **ORNEYA SIGRID DA COSTA** e Apelada **BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**,

**A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, em sessão realizada em 23 de junho de 2021, por unanimidade, no sentido do **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do recurso, nos termos do voto do Relator.

**Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO**  
Relator





## RELATÓRIO

Trata-se de Ação Reparatória por Danos Morais e Materiais ajuizada por **ORNEYA SIGRID DA COSTA** em face de **BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, por meio da qual pretende, fundamentalmente, em decorrência de atraso na entrega do imóvel adquirido, a percepção de indenização complementar, referente a meses não compreendidos na multa contratual inicialmente adimplida, além de compensação pela lesão extrapatrimonial suportada.

Por tais razões, pleiteia o seguinte (fls. 13/14 – IE nº 000003):

“(...)

*b) seja julgado procedente o pedido, condenando a Ré a indenizar a Autora a quantia de R\$ 14.814,87 (quatorze mil oitocentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos), referente aos meses em atraso que não foram englobados na multa contratual recebida em 29/01/2015;*

*c) seja a Ré condenada ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de reparação pelas aflições, frustrações e angústias causadas à Autora, que investiu todas as suas economias em um imóvel, cujo atraso na entrega durou aproximadamente 1 ano e meio, considerando inclusive o prazo de tolerância contratual, o que fez com que a Autora contratasse financiamento bancário, pagando mais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais;*

“(...)”

O Juízo da 3ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá proferiu sentença, às fls. 330/331 (IE nº 000330), julgando improcedente a pretensão autoral, nos termos *infra* transcritos (grifos nossos):

“(...) Trata-se ação visando o pagamento da multa contratual estipulada em contrato e indenização por danos morais.

**A parte autora realizou acordo para indenização pelo atraso na entrega das chaves consoante se extrai de fls. 42/43, tendo anuído que a indenização seria "até a data do habite-se", 29/01/2015 conforme o ajustado na cláusula contratual 8.3.1.1 (fls. 27).**

**A autora deu quitação quanto a indenização por atraso de entrega de chaves nos termos do referido termo de acordo:**



*"O(s) Adquirente(s) declara(m) ter recebido da Brookfield Incorporações a quantia mencionada acima, no valor correspondente à indenização pela entrega das chaves pela Brookfiel Incorporações em data superior à previsão contratual, por meio da compensação com o valor da Taxa de Ligação Definitiva, implicando na diminuição do saldo do preço devido à Broodfield" (fls. 42)*

**Assim, considerando a quitação ocorrida de forma genérica a "indenização pela entrega das chaves" em data posterior a previsão contratual, o pedido de indenização por danos materiais e morais não merece prosperar.**

**A parte autora é advogada possuindo inteira capacidade de entendimento do termo de quitação outorgado, sendo que o valor pago é extremamente adequado ao atraso de pouco mais de um ano ocorrido.**

**Isto posto, considerando que a indenização já foi paga, inexistindo previsão legal para pagamento de dupla indenização pelo mesmo fato, o pedido não merece prosperar.**

**Em face do exposto JULGO IMPROCEDENTE o pedido condenando a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa.**

*P.R.I. Com o trânsito em julgado, remeta-se a Central de Arquivamento e dê-se baixa e archive-se"*

Apelo interposto pela Demandante às fls. 343/374 (IE nº 000343), em que sustenta, em síntese, que *"não houve a entrega das chaves na dada de celebração do acordo, que é a mesma data do "habite-se" (29/01/2015), mas sim somente em 29/06/2015 (fls. 40/41), portanto, obviamente a quitação se deu pelos valores pagos pelos meses em atraso até janeiro 2015, não abrangendo os meses de atraso posteriores a esta data"* (fl. 346 – grifos no original).

Destaca que *"o acordo (fl. 42) restringe-se ao valor da multa pelo atraso na entrega das chaves até janeiro/2015 e não se refere à compensação pelos danos morais padecidos pela Autora, não há nada no dito acordo que se refira a dano moral"* (fl. 347 – grifos no original).

Sublinha que *"não havia como a Autora, na data de 29/01/2015, celebrar um acordo relativo ao valor da multa correspondente ao total de meses de atraso referente à entrega das chaves, porque naquela ocasião ela ainda não havia recebido as chaves e não tinha a menor ideia de quando as receberia"* e que *"a solução da controvérsia passa por um dos princípios normativos estruturais*



do Código de Defesa do Consumidor (inciso III do art. 4º) e também do Direito Contratual previsto no Código Civil, que é o **princípio da boa-fé objetiva, que é de ordem pública**” (fls. 349/350 – grifos no original).

Pontua que “a própria sentença reconhece que a quitação se deu de forma genérica, obrigatoriamente a interpretação dessa quitação e dos termos da transação tem de ser **restritiva**, por força dos princípios e das regras consubstanciadas no CDC” (fl. 352 – grifos no original).

Assevera que “se na data da assinatura do ajuste de fl. 42 não haviam sido entregues as chaves, é evidente que a Autora somente poderia celebrar acordo e dar quitação pelo atraso até a data do acordo e não uma quitação absoluta, uma vez que não se sabia quando as chaves seriam entregues” e que “no acordo de fl. 42 não há a previsão expressa de que a quitação se daria por todo o período de atraso de entrega das chaves independentemente do fato de que, na data de assinatura do acordo as mencionadas chaves ainda não tivessem sido entregues” (fl. 356 – grifos no original).

Ressalta a necessidade de reparo da Sentença, “condenando a ré a indenizar a Autora a quantia de R\$ 14.814,87 (quatorze mil oitocentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos), referente aos cinco meses (fevereiro/2015, março/2015, abril/2015, maio/2015 e junho/2015) de atraso da entrega das chaves posteriores a janeiro de 2015, portanto, não indenizados” (fl. 361 – grifos no original).

Arremata a possibilidade de cumulação de reparação por danos morais e materiais e que o atraso na entrega do empreendimento “trouxe muita **angústia, aflição e desespero o fato da obra ter ficado completamente parada por meses, sem nenhum funcionário da construção civil nela trabalhando, mas apenas seguranças contratados pela ré**” (fl. 364 – grifos no original).

Pugna, nesse sentido, “seja conhecido e provido o presente apelo, para



*que, reformada a respeitável sentença de primeiro grau de jurisdição, julgue-se procedente o pleito inaugural em todos os seus termos, quais sejam: 1) a condenação da ré a indenizar a Autora a quantia de R\$ 14.814,87 (quatorze mil oitocentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos), referente aos cinco meses (fevereiro/2015, março/2015, abril/2015, maio/2015 e junho/2015) de atraso da entrega das chaves, posteriores a janeiro de 2015, portanto, não indenizados. 2) a condenação da ré ao pagamento da verba de dano moral no valor de R\$ 10.000,00” (fl. 374 – grifos no original).*

Contrarrazões apresentadas às fls. 384/399 (IE nº 000384), em prestígio ao *decisum*.

**É o breve Relatório.**





### VOTO

Inicialmente, impõe-se o conhecimento do Apelo interposto por se fazerem presentes seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

No mérito, versa a demanda sobre pretensão reparatória por danos morais e materiais por meio da qual pretende a Autora, fundamentalmente, em decorrência de atraso na entrega do imóvel adquirido, a percepção de indenização complementar ao acordo extrajudicial firmado, referente à postergação na entrega das chaves, além de compensação pela lesão extrapatrimonial suportada.

A Magistrada de 1º grau julgou improcedente o pleito formulado, sob o fundamento de que os Litigantes já haviam celebrado acordo particular decorrente da mora da Construtora, “*inexistindo previsão legal para pagamento de dupla indenização pelo mesmo fato*” (fl. 331 – IE nº 000330).

Em atenção aos termos da irrisignação interposta e ao Princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, cinge-se a controvérsia à perquirição do acerto do *decisum* exarado pelo Juízo de origem, no que tange aos argumentos levantados pela Recorrente, notadamente quanto ao período abarcado pelo termo de quitação, à necessidade de observância ao princípio da boa-fé objetiva quando da exegese da avença, mormente por se tratar de relação de natureza consumerista, assim como no que se refere à existência de lesão extrapatrimonial a ser compensada.

Verifica-se, desde logo, que a sentença impugnada não merece reparo quanto à matéria devolvida, razão pela qual passa a integrar o presente *decisum* em fundamentação *per relationem*, na forma regimental (art. 92, §4º, do RITJERJ).

O cenário fático subjacente não enseja maiores controvérsias: uma vez firmado contrato de compra e venda relativo a determinado imóvel, a incorporadora



acabou descumprindo o prazo para entrega estipulado. Ato contínuo, as partes envolvidas celebraram acordo extrajudicial envolvendo o pagamento de indenização pela demora, com a consequente redução do saldo devedor ainda existente, na data de 29 de janeiro de 2015 (fl. 42 – IE nº 000042).

Deveras, a partir da leitura do *supra* referido instrumento, colacionado à fl. 42 (IE nº 000042), extrai-se que os valores consignados concernem a *“indenização pela entrega das chaves ao(s) Adquirente(s) em data superior à previsão contratual, no valor correspondente a 0,5 (meio por cento) do preço do imóvel atualizado até 29/01/2015, data da expedição do Habite-se”*.

Outrossim, ao final do documento, também consta declaração expressa quanto ao recebimento *“da Brookfield Incorporações a quantia mencionada acima, no valor correspondente à indenização pela entrega das chaves pela Brookfield Incorporações em data superior à previsão contratual, por meio da compensação com o valor da Taxa de Ligação Definitiva, implicando na diminuição do saldo do preço devido à Brookfield”* (fl. 42 – IE nº 000042).

Nesse contexto, imperioso examinar se tal acordo encerra verdadeira quitação acerca de reparações porventura devidas, conforme defendido pela Construtora, ou se viabiliza a formulação de pleito complementar, tanto sob a esfera material quanto moral, consoante pretendido pela Recorrente.

Primeiramente, devem ser assentadas algumas premissas.

De fato, os ora Litigantes celebraram acordo extrajudicial englobando valores relativos à multa contratual pelo descumprimento do lapso temporal para entrega do imóvel em 29 de janeiro de 2015, mesma data em que expedido o *“Habite-se”* (fl. 257 – IE nº 000257).

De outro turno, conforme cediço, algumas providências se apresentam





necessárias no período compreendido entre a aludida expedição de certidão municipal de conformidade e a entrega das chaves propriamente dita aos adquirentes das unidades autônomas.

Desse modo, ainda que a efetiva disponibilidade do bem jurídico ao consumidor ocorra em data ulterior à celebração do acordo, tal circunstância não enseja, *per si*, a obrigação de complementação da indenização, desde que o período decorrido para tanto se apresente razoável.

Nesse contexto, extrai-se do arcabouço instrutório que a entrega das chaves somente ocorreu em 29 de junho de 2015 (fls. 40/41 – IE nº 000040), exatamente 5 (cinco) meses a pactuação do ajuste, lapso este foge do padrão esperado para o desempenho de tal dever contratual.

Assim, ao menos em tese, afigura-se possível a exigência de dano material complementar, ante a extrapolação de uma janela temporal proporcional por parte da Demandada no que tange à imissão na posse pela consumidora.

Ocorre que, para tanto, impunha-se a demonstração inequívoca de que a demora constatada decorreu de ato ou de comportamento imputável à Sociedade Empresária empreendedora.

Com efeito, o reconhecimento de sua responsabilidade pelo período abarcado no acordo extrajudicial firmado não se confunde com aquela atinente a este novo momento, cuidando-se de fato constitutivo superveniente autônomo, o qual deve ser devidamente comprovado pela Autora.

*In casu*, inexistem nos autos quaisquer elementos que evidenciem que o segundo atraso foi derivado de conduta praticada pela Construtora.

Em verdade, constata-se, do próprio termo de recebimento de chaves





subscrito pela Adquirente, que esta declara ter realizado a vistoria do imóvel logo após a data da emissão do “Habite-se”, em 12 de fevereiro de 2015 (fl. 40 – IE nº 000040), o que demonstra que, ao menos até aquele momento, o procedimento necessário para a disponibilização do imóvel transcorria dentro de sua marcha natural.

Ademais, consoante acima destacado, são necessárias medidas de cunho burocrático até a entrega das chaves, como, por exemplo, a instalação do condomínio e o registro das unidades, algumas das quais são alheias ao controle da própria Empreendedora.

Assim, consideradas tais premissas, bem como o fato de que restou indeferido pelo juízo de origem o pleito atinente à inversão do ônus da prova (fl. 314 – IE nº 000314), competia à Apelante demonstrar que o novo atraso decorreu de conduta imputável à Apelada (art. 373, I, do CPC), encargo do qual não se desincumbiu.

Em verdade, limitou-se a Recorrente a destacar o decurso de 5 (cinco) meses até a entrega das chaves, sem, contudo, comprovar a devida causalidade com a atuação da Construtora, a inviabilizar o acolhimento de sua pretensão.

Tal raciocínio também se aplica quanto ao pleito compensatório atinente a tal novo período, que, por decorrência lógica, não merece prosperar.

Examina-se, então, a possibilidade de formulação de pedido de dano moral relativo ao primeiro intervalo.

Sob tal viés, uma vez estipulado que o valor amortizado do débito ainda existente compreendia “indenização pela entrega das chaves em data superior à previsão contratual”, emerge a conclusão no sentido de que a quantia envolvia qualquer reparação referente a tal cenário fático, incumbindo à Adquirente, caso





não concordasse com os termos, realizar uma ressalva ou simplesmente não subscrever o documento.

Não se olvida, em verdade, a possibilidade de cumulação entre dano moral e material, apenas se assenta que, uma vez aludida, sem maior especificação, que a indenização percebida se refere a determinado evento, presume-se que engloba valores de qualquer natureza.

Saliente-se, ainda, que a Recorrente não demonstrou a ocorrência de eventual vício do consentimento que viesse a desnaturar o acordo celebrado. Além disso, não se vislumbra qualquer violação à boa-fé contratual, tendo em vista que a previsão instrumental é clara e direta quanto ao seu conteúdo.

Além disso, a solução propugnada decorre de interpretação literal do dispositivo, inexistindo as ambiguidades suscitadas pela Autora, as quais, em sua concepção, justificariam uma análise restritiva das previsões lá dispostas.

Em verdade, a Demandante objetiva uma exegese singular dos termos celebrados, a qual não se harmoniza com a redação constante do acordo particular.

Na mesma linha, os seguintes precedentes deste Egrégio Sodalício, extraídos da jurisprudência de seus Órgãos Fracionários, *in verbis* (grifos nossos):

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. PRETENSÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECONHECIMENTO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL CELEBRADO ENTRE AS PARTES. VALIDADE. AUTOR QUE DEU QUITAÇÃO PARA NÃO MAIS RECLAMAR, SEJA A QUE TÍTULO FOR, A QUALQUER DIREITO OU PRETENSÃO QUE PUDESSEM EXERCITAR, INCLUSIVE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO SOBRE OCORRÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO NO AJUSTE EM QUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DA ESPOSA DO AUTOR QUE NÃO INVALIDA O ACORDO ASSINADO PELO CONJUGE VARÃO. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE. ART. 1.647 DO CÓDIGO CIVIL. ISENÇÃO DAS PROMITENTES-VENDEDORAS DE**



INDENIZAR. PRINCÍPIO DA BOA FÉ QUE ALBERGA TODA RELAÇÃO JURÍDICO-CONTRATUAL. PROVIMENTO DO RECURSO.  
(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0503762-37.2015.8.19.0001 / DES. JOSÉ CARLOS MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 06/08/2019 - PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL)

**Apelação cível. Ação Indenizatória. Incorporação Imobiliária. Atraso na entrega da unidade. Celebração de acordo extrajudicial, no qual foi dada, à parte ré, quitação dos prejuízos decorrentes do atraso na obra. Validade da transação extrajudicial. As partes realizaram contrato de compra e venda de imóvel em construção. Entretanto, o bem não foi entregue na data combinada.** A sentença julgou improcedente a pretensão autoral sob o fundamento de que a autora assinou termo de confissão de dívida, no qual foi possibilitado o parcelamento do débito vencido e convencionado novo prazo para a entrega do imóvel. **A nulidade do termo de avença somente poderia se amparar em prova de vício na manifestação da vontade. Contudo, embora a apelante tenham alegado vício de consentimento, nenhuma prova produziu quanto à eventual dolo, coação ou fraude. As cláusulas do acordo foram redigidas de forma objetiva e de fácil compreensão, Não tendo a autora qualquer incapacidade para compreendê-lo. Ausência de prova mínima da ocorrência dos fatos alegados.** Manutenção da sentença.  
(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0022212-04.2015.8.19.0028 / DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO – Julgamento: 07/05/2019 – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

Destarte, procedeu adequadamente o *decisum* ao deixar de acolher a pretensão autoral, prescindindo de qualquer retoque na presente sede.

Por derradeiro, em atenção ao disposto no art. 85, §11, do CPC, impõe-se a majoração da verba honorária destinada ao patrono do Recorrido para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido do **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** do recurso, mantendo-se a sentença vergastada tanto por seus próprios fundamentos, quanto por aqueles ora declinados, majorando-se ainda a verba honorária, nos termos *supra* delineados.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

**Des. SÉRGIO NOGUEIRA DE AZEREDO**  
Relator

