Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2242
Carimbado Eletronicamente

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL N. 0022159-91.2017.8.19.0209
(Ação de Cobrança)

Apelante: JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.
Apelada: AUSTRAL SEGURADORA S.A.

APELAÇÃO CÍVEL N. 0017056-06.2017.8.19.0209
(Ação de Consignação em Pagamento)

Apelante: JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.
Apelada: AUSTRAL SEGURADORA S.A.

Relator Originário: DESEMBARGADOR **MARCOS ANDRÉ CHUT**
Relator Designado: DESEMBARGADOR **CELSO SILVA FILHO**
Juízo de Origem: **Capital, Regional da Barra da Tijuca, 3ª Vara Cível**

EMENTA.
AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE SEGURO. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA, DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E AUSÊNCIA DE JULGAMENTO CONJUNTO. CERCEAMENTO DE DEFESA INEXISTENTE. JUIZ QUE É O DESTINATÁRIO DAS PROVAS E PODE INDEFERIR AS QUE CONSIDERAR INÚTEIS OU PROTELATÓRIAS. PROVA PERICIAL REALIZADA POR PERITO DE CONFIANÇA DO JUÍZO, TENDO APRESENTADO LAUDO E ESCLARECIMENTOS CLAROS E CONCLUSIVOS. MERA INSATISFAÇÃO DA PARTE COM A CONCLUSÃO DO LAUDO QUE NÃO JUSTIFICA A REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. DEMANDAS QUE TIVERAM TRAMITAÇÃO CONJUNTA, PERANTE O MESMO JUÍZO, APÓS RECONHECIMENTO DA CONEXÃO, COM SENTENÇA PROFERIDA EM AMBAS AS AÇÕES, PELO MESMO JUIZ NATURAL, INCLUSIVE NO MESMO DIA, SEM QUALQUER CONTRADIÇÃO ENTRE ELAS. DESNECESSIDADE DE JULGAMENTO EM DECISÃO ÚNICA. AUSÊNCIA DE QUALQUER PREJUÍZO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
CELSO SILVA FILHO:15632 Assinado em 09/04/2025 19:33:34
Local: GAB. DES CELSO SILVA FILHO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2243
Timbrado Eletronicamente

SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. RAZÕES DE DECIDIR QUE FORAM SUFICIENTEMENTE APRESENTADAS, EM OBSERVÂNCIA AOS ARTS. 489, § 1º, DO CPC, E 93, IX, DA CF. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO QUE COMPROVA A EXTENSÃO DO VALOR NECESSÁRIO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS. PROVA PERICIAL QUE APONTOU, DE FORMA MINUIDENTE, OS SERVIÇOS E MATERIAIS NECESSÁRIOS, SUAS QUANTIDADES E VALORES. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA QUE DEVE SER FIXADA NO VALOR APURADO NA PROVA PERICIAL. DE R$40.087.162,30. PRAZO PARA REGULAÇÃO DO PROCESSO DE SINISTRO, DE 30 (TRINTA) DIAS, QUE NÃO POSSUI NATUREZA PEREMPTÓRIA. CIRCULAR SUSEP N. 256/2004, ART. 33, § 2º. CASO COMPLEXO, QUE RECLAMOU DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO. AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA PARA O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE SEGURO. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA, DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E AUSÊNCIA DE JULGAMENTO CONJUNTO. CERCEAMENTO DE DEFESA INEXISTENTE. JUIZ QUE É O DESTINATÁRIO DAS PROVAS E PODE INDEFERIR AS QUE CONSIDERAR INÚTEIS OU PROTELATÓRIAS. PROVA PERICIAL REALIZADA POR PERITO DE CONFIANÇA DO JUÍZO, SENDO APRESENTADOS LAUDO E ESCLARECIMENTOS CLAROS E CONCLUSIVOS. MERA INSATISFAÇÃO DA PARTE COM A CONCLUSÃO DO LAUDO QUE NÃO JUSTIFICA A REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. DEMANDAS QUE TIVERAM TRAMITAÇÃO CONJUNTA, PERANTE IGUAL JUÍZO *A QUO*, APÓS RECONHECIMENTO DA CONEXÃO, COM SENTENÇA PROFERIDA EM AMBAS AS AÇÕES PELO MESMO JUIZ NATURAL, INCLUSIVE NO MESMO DIA, SEM QUALQUER CONTRADIÇÃO ENTRE ELAS. DESNECESSIDADE DE JULGAMENTO EM DECISÃO ÚNICA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA. RAZÕES DE DECIDIR QUE FORAM SUFICIENTEMENTE APRESENTADAS, EM OBSERVÂNCIA AOS ARTS. 489, § 1º, DO CPC, E 93, IX, DA CF. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES. DIVERGÊNCIA SOBRE O VALOR DA INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA E DA INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ DO VALOR APURADO NO PROCESSO DE REGULAÇÃO DO SINISTRO. AUSÊNCIA DE RECUSA SEM JUSTA CAUSA OU IMOTIVADA. PROVIMENTO DO RECURSO.

CASOS EM EXAME

1. AÇÃO DE COBRANÇA. Apelação Cível interposta pela parte autora, com objetivo de reformar a r. sentença, pela qual os pedidos foram julgados integralmente improcedentes.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2244
Carimbado Eletronicamente

2. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Apelação Cível interposta em face de sentença pela qual foi julgado procedente o pedido.

II – QUESTÕES EM DISCUSSÃO.

1. AÇÃO DE COBRANÇA. Reexaminar questões preliminares. Analisar qual o valor devido, a título de indenização securitária, à luz das teses suscitadas pelas partes. Averiguar se a não conclusão do processo de regulação do sinistro, no prazo de 30 (trinta) dias, caracteriza justo motivo, para condenar a parte ré a pagar indenização a título de danos materiais, da espécie lucros cessantes.

2. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Reexaminar as preliminares de cerceamento de defesa, de laudo defeituoso, de deficiência de fundamentação e de inobservância de julgamento conjunto de ações conexas (consignação em pagamento e cobrança). Analisar a existência de justa causa da credora (parte ré) ao recusar o recebimento da quantia ofertada em sede administrativa, a título de indenização securitária.

3. III – RAZÕES DE DECIDIR

1. AÇÃO DE COBRANÇA. Comprovado o dever da seguradora (parte ré) de arcar com o pagamento da indenização securitária, decorrente da inadimplência da tomadora do seguro (SPE CHL XCII INCORPORAÇÕES LTDA), por deixar de concluir as obras do empreendimento imobiliário segurado. Interpretação das cláusulas n. 5.1 e 5.2 (ou 6.1 e 6.2) do contrato de seguro que conduz à conclusão de que o valor da indenização securitária deve abranger as áreas comuns, indispensáveis para que as salas comerciais do segurado Bloco n. 01 (*Manhattam*), de propriedade da parte autora, pudessem ser utilizadas, de forma regular, para a finalidade a que se destinam. Divergência entre as partes acerca do valor a ser pago que foi dirimida, mediante a realização de perícia minudente, descrevendo-se os serviços e insumos necessários para a conclusão das obras, suas quantidades e respectivos valores (unitário e total). Indenização securitária que deve ser fixada em R$40.087.162,30, como apurado pela perícia judicial. Prazo de 30 (trinta) dias, para fins de encerramento do processo de regulação do sinistro, que não é peremptório, comportando prorrogação, nos casos complexos e que necessitem de documentos e/ou informações complementares, como previsto no art. 33, § 2º, da Circular SUSEP n. 256/2004, vigente no ano de 2017, por aplicação do princípio *tempus regit actum*. Conclusão do processo de regulação do sinistro em 150 (cento e cinquenta) dias, que não se revela excessivo, diante da complexidade do caso. Ausência de justo motivo para o acolhimento da pretensão indenizatória a título de danos materiais, da espécie lucros cessantes.

2. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Não ocorrência de cerceamento de defesa, vez que foram respeitados o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa. Julgamento que contém fundamentação densa e adequada, sem ter ocorrido violação das normas contidas no art. 93, IX, da CF, e no art. 489, § 1º, do CPC.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2245
Datado Eletronicamente

Laudo pericial que não é inclusivo ou defeituoso, nem tampouco foi elaborado de forma imparcial. Mera discordância em relação às conclusões da prova pericial que não constituem justa causa para a realização de nova perícia. Julgamento das ações conexas que ocorreu na mesma data (22/05/2023) e com observância do princípio do juiz natural. Desnecessidade de que o julgamento ocorra por uma única sentença. **Rejeição de todas as preliminares suscitadas pela apelante (parte ré).** Não comprovado que o valor apurado na regulação do sinistro ostentasse o atributo de liquidez. Existência de divergência entre seguradora e beneficiária de seguro, acerca da extensão do valor necessário para conclusão de obras de empreendimento imobiliário. Caracterização de justa causa para recusa, por parte da credora, afastando a incidência, no caso *sub judice*, da norma contida no art. 335, I, do Código Civil.

3. IV – DISPOSITIVO

AÇÃO DE COBRANÇA. Provimento parcial do recurso interposto pela parte autora, para condenar a parte ré ao pagamento da indenização securitária, no valor em R$40.087.162,30, com declaração de sucumbência recíproca.

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Provimento do recurso, para julgar improcedente a pretensão consignatória, com inversão dos ônus sucumbenciais.

1. Dispositivos citados: CF, art. 93, IX; CPC, arts. 85, § 2º, 86, *caput*, 473, 480, 489, § 1º, 509, § 2º e 544, II; Código Civil, arts. 113, 335, I e 402; Circular SUSEP n.256/2004; NBR n. 12.721/2005.

2. Jurisprudência citada: Verbete n. 326, da Súmula do E. STJ, Apelação Cível n. 0029451-19.2015.8.19.0203.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos recursos em epígrafe, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a 22ª Câmara de Direito Privado (antiga 23ª Câmara Cível), do TJ-RJ, **por maioria de votos**, em **DAR PROVIMENTO PARCIAL** ao recurso interposto na Ação de Cobrança e **DAR PROVIMENTO INTEGRAL** ao recurso interposto na Ação de Consignação em Pagamento, nos termos do voto do Desembargador 1º Vogal, designado para lavratura do Acórdão.

RELATÓRIO

Adoto como relatório os que estão acostados nos indexes 2225 (Ação de Cobrança) e 2483 (Ação de Consignação em Pagamento), na forma regimental (art. 164, *caput*, do Regimento Interno, do TJ-RJ).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2246
Carimbado Eletronicamente

VOTO

I – FUNDAMENTAÇÃO

I.1 – AÇÃO DE COBRANÇA

O cerne do recurso consiste em analisar as questões preliminares, e, caso superadas, a extensão da obrigação contratual da seguradora (parte ré), consistente no pagamento do valor previsto no contrato de seguro, à luz das provas que foram produzidas, e da correta interpretação das cláusulas do contrato de seguro, na forma do art. 113, do Código Civil, e a ocorrência de fato ensejador do dever de indenizar a título de lucros cessantes.

O Juiz é o dirigente e o destinatário final das provas, sendo certo que a condução da instrução processual deve ser direcionada à formação de seu convencimento para a solução da causa, podendo indeferir a produção de provas que entenda desnecessária ou inútil, bem como determinar a produção de prova considerada essencial.

Do exame dos autos, verifica-se que houve a produção de prova pericial (índex 809) e, após questionamento das partes, o perito prestou novos esclarecimentos (índexes 1439 e 1493)

A mera discordância da apelante com as conclusões da prova pericial, mesmo após os esclarecimentos prestados pelo perito, não justifica a realização de nova perícia, na forma prevista no art. 480 e parágrafos, do CPC, certo de que o laudo pericial não pode ser considerado inconclusivo ou defeituoso.

Ademais, o laudo pericial preencheu os requisitos do art. 473, do CPC, sendo elaborado de acordo com as normas técnicas, o que afasta a alegação da apelante de ocorrência de cerceamento de defesa.

Conforme a decisão acostada no índex 553, dos autos n. 0017056-06.2017.8.19.0209, em apenso, o Juízo da 3ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital, reconheceu a conexão da presente demanda com a ação de consignação em pagamento, acima referida, e que tramitava na 7ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2247
Carimbo Eletronicamente

Assim, a ação de cobrança foi remetida à 3ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital, com apensamento, para fins de processamento e julgamento conjunto, evitando que fossem proferidas decisões contraditórias entre si.

As demandas conexas, portanto, tramitaram perante o mesmo juízo (3ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital), e as sentenças foram prolatadas pelo mesmo juiz natural, no mesmo dia (22/05/2023).

Ademais, claramente não há nenhuma contradição entre as sentenças proferidas na presente demanda e na ação de cobrança, em apenso, pois, pelo contrário, elas se complementam e dialogam entre si, não havendo que se falar em nulidade decorrente da opção pelo julgamento em 02 (duas) peças processuais, sem que fosse provada a ocorrência de prejuízo para qualquer das partes.

Nesse sentido:

> "Sendo o fenômeno da conexão instituto preocupado com a preservação da economia processual, não teria sentido permitir a anulação da decisão pelo simples descumprimento do determinado no art. 55, §1º, do CPC, o que certamente ensejaria uma afronta clara a tal princípio. Dessa forma, a parte que alegar o vício deverá comprovar seu efetivo prejuízo pela não reunião dos processos, que uma vez comprovado gerará a anulação da decisão." (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. Volume único. 15. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm. 2023, p. 191).

O Juiz analisou adequadamente a causa de pedir e os pedidos que foram formulados, fazendo-o com fundamentação suficiente, tendo sido observado o disposto no art. 489, § 1º, do CPC, e no art. 93, IX, da CF, eis que demonstradas as suas razões de decidir, de acordo com a jurisprudência e as provas dos autos, a fim de fosse entregue a correta e efetiva prestação jurisdicional.

Ademais, o só fato de a sentença não estar alinhada com as teses que foram ventiladas pela apelante não equivale, por óbvio, em ausência ou deficiência de fundamentação.

Por tais razões, rejeito todas as preliminares suscitadas na peça recursal.

No mérito, assiste parcial razão à apelante (parte autora).

O presente litígio decorre do descumprimento de obrigações pela empresa SPE CHL XCII INCORPORAÇÕES LTDA, em um contrato de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2248
Carimbado Eletronicamente

permuta, celebrado aos 18/04/2013, para fins de construção de um empreendimento imobiliário, denominado *THE CITY BUSINESS DISTRICT*, no Bairro da Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, o qual contava com uma garantia (apólice/endosso de seguro garantia emitida aos 02/09/2013) junto à AUSTRAL SEGURADORA S.A., como pode ser visto do teor dos documentos acostados nos indexes 62, 72, 85 e 98.

O ponto chave diz respeito à interpretação das cláusulas contratuais de cobertura.

A relação entre as partes é paritária, no entanto, deve ser perquirida a própria causa do contrato, ou seja, quais os efeitos pretendidos pelas partes, quando celebraram o contrato de seguro.

O contrato de seguro objetiva garantir legítimo interesse da segurada/beneficiária (parte autora), mediante o pagamento de prêmio, contra riscos pré-determinados.

No caso *sub judice*, foi celebrado contrato de seguro, do tipo *PERFORMANCE BOND*, que objetiva a garantia da construção e os riscos do inadimplemento contratual.

Renato Macedo Buranello[1] define esta espécie de seguro como "**o instrumento pelo qual uma seguradora ou empresa garante (no exterior, *surely companies*) assume a obrigação de garantir interesse legítimo do segurado relativo à obrigação comercial de dar ou fazer assumida pelo tomador**" e explica as relações existentes no contrato de seguro-garantia:

> "Estabelece-se uma relação triangular, sob três relações jurídicas diferentes, que englobam três contratos conexos. A primeira é a relação que existe entre o tomador e o segurado, o contrato principal no qual as partes convencionam obrigações de dar ou fazer e deveres recíprocos. A segunda é a relação entre a companhia seguradora e o tomador, que objetiva a emissão de uma apólice de seguro garantia que descreva o cumprimento das obrigações do tomador no contrato principal. A terceira e última relação é aquela que estabelece o vínculo entre seguradora e segurado, que, em caso de não-pagamento do tomador garantido, obrigará o pagamento dos prejuízos ocorridos, cobertos pela apólice do seguro."

Essa modalidade de seguro é atualmente muito utilizada na construção civil, protegendo uma das partes contra o risco de inadimplência do contratado, como leciona Beatriz de Moura Campos Mello[2]:

[1] BURANELLO, Renato Macedo. Do contrato de seguro: o seguro de garantia de obrigações contratuais. São Paulo: Quartier Latin. 2006, p. 178
[2] ALMADA, beatriz de Moura Campos Mello. O Seguro Garantia como mitigador de riscos nos Grandes projetos. Seguros e Resseguros. Cord. Débora Schalch, Grupo Gen., 2012

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2249
Carimbo Eletronicamente

> "Como bem lembrado pela empresa *Facility & Bond*, corretora especializada nesse segmento, também os projetos industriais (como planta e expansão de plantas industriais, centros de distribuição, refinarias) e projetos no setor imobiliário que tenham risco de conclusão física definido (como hotéis, parques temáticos, shopping centers, edifícios comerciais e residenciais) são fonte de seguro garantia. Importante frisar que, independentemente da natureza do projeto, sempre deve estar presente um risco de performance claramente identificado para que possa ser emitida uma apólice de seguro garantia, pois riscos eminentemente financeiros não são alvo do produto."

A segurada (JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.) não participou das tratativas entre o tomador do seguro (SPE CHL XCII INCORPORAÇÕES LTDA) e a seguradora (AUSTRAL SEGURADORA S.A.), que, ao subscrever a garantia, chancela a qualidade do risco.

Em sede administrativa, e inobstante a realização de uma notificação extrajudicial (índex 175), houve divergência entre a seguradora (AUSTRAL SEGURADORA S.A.) e a beneficiária (JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.), tendo a primeira, conforme apurado no processo de regulação do sinistro, ofertado a quantia de R$27.677.828,60 (vinte e sete milhões, seiscentos e setenta e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais, sessenta centavos), para pagamento da indenização securitária, como constou do documento acostado no índex 211 e da prefacial da ação de consignatória, em apenso; e, a segunda, postulado a quantia de R$71.773.389,75 (setenta e um milhões, setecentos e setenta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais, setenta e cinco centavos), como pode ser visto do teor do pedido "a", da prefacial da presente demanda (fl. 22 – índex 03).

As impugnações apresentadas ao laudo pericial judicial não foram baseadas em critérios objetivos, que pudessem permitir a constatação da existência de algum erro técnico, mas sim em meras divergências subjetivas, sobre como deveriam ser calculados os valores necessários para a conclusão das obras do empreendimento imobiliário.

Exemplo dessa divergência subjetiva se encontra no uso do índice CUB (custo unitário básico), para fins de estimativa dos valores em dinheiro, opção adotada pelo perito (fl. 999 – índex 809), ao contrário do uso preferido pela JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A. (fl. 1.225, item n.10 – índex 1221).

Outro exemplo, nessa linha de divergência, de natureza subjetiva, é a discordância da JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A. com as considerações feitas pelo perito, de que cerca de 60% das obras

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2250
Carimbado Eletronicamente

teriam sido concluídas (conforme resposta dada ao quesito n.17 – fl. 1.008/índex 809).

Não foi indicado qualquer percentual, por ela, ou pela contratada HOCHTIEF DO BRASIL (empresa que realizou um orçamento a pedido da JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.), a qual optou por outra metodologia, como alegado à fl. 10, item n.19 (índex 03) e comprovado pelo documento acostado no índex 189.

As cláusulas n. 6.1 e n. 6.2 (ou n.5.1 e n. 5.2, como na sentença), da apólice de seguro garantia (fl. 64 – índex 62) devem ser interpretadas em conjunto, no sentido de que a obrigação contratual é de permitir a conclusão das obras até "**o momento em que as unidades estiverem em condições físicas de habitabilidade e operacionalidade, sob ponto de vista técnico da construção**", ou seja, até o momento em que puderem ser efetivamente usadas, para os fins comerciais a que se destinam, o que, obviamente, inclui a necessidade de complementação de obras de pavimentação, urbanização, acesso, segurança e limpeza, para o regular funcionamento das salas objeto da garantia.

Não parece razoável conferir a interpretação restritiva pretendida pela seguradora, no sentido de excluir da cobertura os valores referentes a obras nos corredores de acesso às lojas, banheiros localizados no corredor, elevadores, hall de acesso, dutos para transporte de água, energia, gás, entrada do prédio, casa de máquinas e terraço, uma vez que estas áreas, embora consideradas comuns, são indispensáveis para garantir habitabilidade e operacionalidade da área privativa das salas.

Acolher essa linha interpretativa contrariaria o objetivo estampado na própria cláusula redigida pela seguradora, que garante a vigência do seguro, até que as salas pudessem ser habitadas, e acaba por frustrar a própria essência do contrato de seguro.

Logicamente, sem a conclusão das partes essenciais do prédio, as salas nunca poderão ser habitadas, seja por falta de condição física, seja pela inviabilidade da concessão de licença para funcionamento.

As cláusulas contratuais n. 6.1 e n. 6.2não são nulas, mas lhes falta clareza, daí a necessidade de sua interpretação, de modo a garantir a satisfação dos efeitos buscados pelas partes, quando da contratação.

Assim, a cláusula de exclusão de garantia, que não alcançaria as "**obrigações de construção e entrega das áreas comuns do condomínio onde as unidades permutadas se situarem**" deve ser interpretada no sentido de que alcança apenas as "**áreas comuns**" não

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2251
Carimbado Eletronicamente

referidas no parágrafo acima e que não sejam indispensáveis ao regular funcionamento das salas comerciais objeto do contrato de permuta.

Entendimento contrário poderia legitimar, por exemplo, conclusão no sentido de não serem necessárias obras de pavimentação, urbanização, instalação de elevadores, sanitárias, segurança contra incêndio etc., obras sem as quais, embora situadas em "áreas comuns do condomínio", inviabilizaram a utilização, de forma regular e normal, das salas comerciais.

Portanto, deve ser apurado o valor necessário para conclusão das obras, na extensão que assegure o pleno uso e regular funcionamento das salas comerciais, incluindo a realização das obras nas áreas comuns e que sejam indispensáveis para referida finalidade.

O laudo técnico apresentado pela empresa POLUX CONSULTORIA LTDA (contratada pela AUSTRAL SEGURADORA S.A.) indica que as salas comerciais do Bloco n. 1 (*MANHATTAN*), onde deveriam estar localizadas as salas comerciais pertencentes à JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., teriam área variável, de 452m² a 735m² (fl. 254 – índex 248).

As partes, antes do ajuizamento das demandas judiciais (cobrança e consignação em pagamento), tentaram buscar uma composição amigável em sede administrativa, sem ter, contudo, obtido êxito, diante da grande diferença entre a oferta da seguradora e a pretensão da segurada, superior a 44 (quarenta e quatro) milhões de reais.

A JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A. sustentou sua pretensão em valor encontrado pela empresa HOCHTIEF DO BRASIL, segundo a qual o valor necessário para a conclusão das obras seria de R$71.773.389,75 (fl. 10, n.19 – índex 03), encontrando-se o orçamento acostado no índex 189.

Observa-se do orçamento acima referido, elaborado pela empresa HOCHTIEF DO BRASIL, especificamente à fl. 190, um quadro com a descrição dos itens e seus respectivos valores, com separação dos custos/despesas para projetos e levantamentos (pouco superior a R$564.000,00) e custos diretos (pouco superior a R$53.000.000,00). Confira-se:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2252
Carimbado Eletronicamente

Cliente: AUTONOMY
Obra: The City - Bloco 1 - Edifício Manhattan
Data Base: set/16
Data: 22/09/16

HOCHTIEF DO BRASIL

ESTIMATIVA PRELIMINAR SALDO DE OBRA A EXECUTAR - REGIME POR ADMINISTRAÇÃO		
ID	DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
01.	PROJETOS, CONSULTORIA E LEVANTAMENTOS DE QUANTIDADES	564.339,53
01.01	PROJETOS - REVISÕES E ADEQUAÇÕES	380.952,20
01.02	CONSULTORIAS TÉCNICA	138.148,62
01.03	LEVANTAMENTO DE QUANTIDADES	18.365,40
01.04	CONTINGÊNCIA (5%) - Outros serviços sem parametros para levantamento	26.873,31
02.	CUSTO DIRETO	53.531.516,27
02.01	MOVIMENTO DE TERRA / DESMONTE DE ROCHA	500.000,00
02.02	FUNDAÇÃO	66.375,00
02.03	ESTRUTURA	1.750.000,00
02.04	ALVENARIAS, VEDAÇÕES E FECHAMENTOS	1.558.426,49
02.05	FACHADA	3.073.946,56
02.06	REVESTIMENTO DE PAREDES INTERNAS	3.615.282,96
02.07	REVESTIMENTO DE TETOS	228.278,46
02.08	REVESTIMENTO DE PISOS	998.372,90
02.09	IMPERMEABILIZAÇÃO	1.279.533,96
02.10	COBERTURA	44.000,00
02.11	ESQUADRIAS DE MADEIRA	140.865,00
02.12	ESQUADRIAS DE FERRO / SERRALHERIA	118.246,00
02.13	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E AÇO INOX / SERRALHERIA	54.567,00
02.14	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / HIDRAULICAS	5.045.832,00
02.15	INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO	9.285.663,00
02.16	AUTOMAÇÃO / SISTEMA DE SEGURANÇA PATRIMONIAL	5.255.375,71
02.17	TAMPOS, LOUÇAS E METAIS	1.239.618,18
02.18	PINTURA	2.417.692,16
02.19	ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES	2.696.737,00
02.20	PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO	2.622.431,10
02.21	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	486.918,28
02.22	CUSTOS OPERACIONAIS - cremalheira, canteiro, consumos, telefone, topografia e vigilância	4.270.343,15
02.23	Serviços de interligação externas	4.447.785,11
02.24	CONTINGÊNCIA (5%) - Outros serviços sem parametros para levantamento	2.335.225,25
SUBTOTAL (1+2)		54.095.854,80
CUSTO INDIRETO		6.262.423,74
IMPOSTOS		1.033.104,00
SUBTOTAL - CUSTO DIRETO + INDIRETO + IMPOSTOS E TAXAS		61.391.382,54
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - (12%)		7.366.965,91
IMPOSTO SOBRE A TAXA		924.554,22
TOTAL DA OBRA - REGIME DE ADMINISTRAÇÃO		69.682.902,67
OMISSOS - (3%)		2.090.487,08
TOTAL GERAL		71.773.389,75

Dos valores descritos no quadro acima mencionado convém destacar, a título exemplificativo, os seguintes:

- R$9milhões (instalações de ar-condicionado – item 02.15);
- R$5milhões (instalações elétricas/hidráulicas – item 02.14);
- R$5milhões (automação/segurança patrimonial – item 02.16);
- R$4milhões (custos operacionais – item 02.22);
- R$4milhões (serviços de interligação externas – item 02.23);
- R$3milhões (fachada – item 02.05);
- R$3milhões (revestimento de paredes internas – item 02.06);
- R$1milhão (impostos);
- R$7milhões (taxa de administração – equivalente a 12%).

Os valores contidos no quadro acima mencionado são objeto de pormenorizado detalhamento, às fls. 191/199 (índex 189).

Observa-se que referido orçamento deixa claro se tratar dos custos necessários para execução de "obra parcialmente executada", após visita ao local, como informado pela empresa HOCHTIEF DO BRASIL à fl. 200 (índex 189):

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2253
Carimbado Eletronicamente

ENTENDIMENTO DO PROJETO

O Empreendimento The City, localizado na Barra da Tijuca é composto por 5 blocos: 4 edifícios comerciais e 1 mall.

O **Bloco 1 (Manhattan)**, objeto da estimativa de valores para conclusão dos serviços, é um edifício corporativo com aproximadamente, 34.260 m² de área total construída e a sua área externa delimitada e fornecida nos documentos recebidos.

Seguindo o projeto de arquitetura, o conceito do edifício é core and shell (núcleo e concha), que reúne a infraestrutura básica, como elevadores, halls, banheiros e caixas de escadas no centro de cada pavimento, deixando totalmente livre a área dos escritórios, para permitir total flexibilidade de layout.

A execução da obra parcialmente executada contempla os serviços de movimento de terra, contenções, fundações, estruturas, impermeabilizações, alvenarias, dry-wall, revestimentos de paredes, pisos e forros onde especificados, esquadrias, vidros, pinturas, instalações elétricas e hidráulicas, infraestrutura para sistema de ar condicionado, ventilação e exaustão, automação predial e áreas externas.

Por se tratar de uma estimativa para conclusão de uma obra já iniciada, fizemos algumas ações abaixo citadas e observamos pontos importantes que detectamos nos nossos estudos para esta estimativa.

LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO ATUAL

Fizemos visitas in loco, para melhor conhecimento da obra, e levantamento de dados para subsidiar nossa estimativa, tais como: logística de acesso, canteiro e espaço no local, equipamentos instalados, utilidades disponíveis, e os avanços de cada serviço já iniciado.

Procedemos a analise dos projetos fornecidos, e mantivemos contato com os principais projetistas para esclarecimentos e coleta de informações adicionais.

Foram levantadas através dos projetos e no local, as quantidades dos principais serviços, para elaboração da estimativa.

Já a AUSTRAL SEGURADORA S.A. esclareceu que, inicialmente, obteve laudo emitido pela sociedade POLUX CONSULTORIA LTDA, apontando ser necessária para conclusão das obras apenas a quantia de R$5.870.000,00 (cinco milhões, oitocentos e setenta mil reais), conforme descrição das atividades e valores no quadro acostado à fl. 282 (índex 248):

Desta forma, a previsão orçamentária apresentada a seguir corresponde apenas aos itens referentes às áreas privativas, afetadas do percentual correspondente.

ATIVIDADE	VALOR (R$)
SERVIÇOS TÉCNICOS e CANTEIRO	150.000,00
ADM OBRA	400.000,00
GERENCIAMENTO	400.000,00
INSTALAÇÕES PREDIAIS	600.000,00
ESQUADRIAS	200.000,00
REVESTIMENTO	500.000,00
DIVISÓRIAS	700.000,00
AR CONDICONADO	800.000,00
PINTURA	850.000,00
SUBTOTAL 1	**4.600.000,00**
OUTROS SERVIÇOS (8%)	368.000,00
SUBTOTAL 2	**4.968.000,00**
CUSTO INDIRETO BDI (18%)	900.000,00
CUSTO TOTAL	**5.870.000,00**

Em referido laudo (índex 248), encontram-se várias fotografias do local, sendo apontados os serviços necessários à conclusão e destacado, à fl. 281, que a área privativa "corresponde a 49% da área total do Bloco 1 (*MANHATTAN*)".

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2254
Carimbado Eletronicamente

A AUSTRAL SEGURADORA S.A. informa, na contestação (fl. 429, n.32 – índex 423), que, após as ponderações feitas pela segurada JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., solicitou a realização de um novo laudo "*para apuração dos valores necessários à conclusão da obra, considerando os gastos referentes à construção das partes comuns concernentes às unidades autônomas objeto do contrato de seguro. (Necessário, nesse passo, registrar uma vez mais que o contrato de seguro garante a construção de determinadas unidades autônomas da torre Manhattan e não todas. São elas: 202, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903 e 904, não havendo cobertura às unidades 101, 102, 201 e 203. Como dito, a garantia não toca, pois, sequer a integralidade da torre Manhattan.*"

No novo laudo elaborado pela empresa POLUX CONSULTORIA LTDA (subscritor do laudo o engenheiro Dr. Gilberto Adib Couri), acostado no índex 212, foi apontando que seria necessária, para fins de conclusão das obras, a quantia de R$28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), como consta especificamente à fl. 245:



Polux Consultoria Ltda

Página 245

8.0 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Como conclusão ao presente laudo, pode-se estimar que o custo de finalização da obra, como está, é de R$ 28.000.000,00.

É importante observar que a falta de cuidado com a preservação do que já está construído leva a degeneração precoce da parte da edificação já pronta. É imprescindível que se procedam aos critérios habituais de manutenção.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2017.

Gilberto Adib Couri
Engenheiro Civil - CREA – 19.754 - D – RJ
DSc em Engenharia Civil
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE

Saliente-se que o novo laudo emitido pela empresa POLUX CONSULTORIA LTDA não contém um quadro resumo de itens específicos e seus valores, como o que foi emitido pela empresa HOCHTIEF DO BRASIL, acostado no índex 189.

Objetivando dirimir a controvérsia entre as partes, acerca do real valor necessário para fins de conclusão das obras, foi deferida, nos termos da decisão saneadora (índex 583), a produção de prova pericial, na

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2255
Carimbado Eletronicamente

modalidade engenharia, estando o laudo pericial acostado no índex 809, com esclarecimentos nos indexes 1439 e 1493.

O empreendimento imobiliário objeto do presente litígio, e conforme mencionado pelo perito, insere-se no conceito *OFFICE*, *MALL* e *CORPORATE*, sendo que o bloco n.01 (Edifício *Manhattan*), onde deveriam estar localizadas as salas comerciais da parte autora, seria do tipo *CORPORATE*, composto por ambientes corporativos, com recepção (*lobby*), acesso para PNE (pessoas portadoras de necessidades especiais) e serviços no pavimento térreo, 02 (duas) salas corporativas no 1º pavimento, e 04 (quatro) salas corporativas nos 2º ao 9º pavimentos. (fls. 814 e 816 - índex 809).

O perito judicial realizou a vistoria do imóvel, aos 29/07/2021, e informou, à fl. 886 (índex 809), que "***Para efeitos do cálculo, este Perito considerou que conforme exposto nos documentos informados, um percentual estimativo aceito seria o de 40 (quarenta) por cento como parte faltante de execução da obra.***", ratificado, posteriormente, nos termos da resposta que foi dada ao quesito n.17 (fl. 1.008).

Com base no percentual encontrado – 40% - para conclusão das obras, o perito, às fls. 896/934, apresentou um orçamento analítico de cada item, descrevendo os serviços necessário, as quantidades e os preços (unitário e total), e, às fls. 935/949, apresentou a listagem dos insumos necessários, discriminando, igualmente, a quantidade necessária de cada um e os respectivos valores (unitário e total).

Concluiu o i. perito, após detida análise da situação fática do empreendimento imobiliário, que seria necessário para fins de conclusão das obras, incluindo as áreas comuns, com a utilização, na sua expressão, "com administração", o valor de **R$40.087.162,30** (quarenta milhões, oitenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais, trinta centavos), como se vê da conclusão alcançada à fl. 999 (índex 809):

8.0 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Perito considerou para o seu Laudo Pericial todos os fatores levantados in locu, bem como, todos os materiais identificados na inspeção visual.

A realização do orçamento para a conclusão da obra considerou todos os elementos que irão proporcionar o término completo do imóvel, sendo necessário ponderar a real necessidade para cada um, este Perito não adentra tal assunto com maior profundidade uma vez que esta questão adentra no mérito da causa, e caso o Perito viesse a ignorar esse fator e aprofundar nesse mérito estaria extrapolando de suas atribuições.

Todavia, entendendo esse Perito que o valor fora considerado, abordando todos os pontos coincidentes entre as partes, temos os seguintes valores para o *quantum indenizatório* a ser ponderado:

Valor com acréscimo sem administração -----> R$ 33.405.968,75 (*Trinta e três milhões, quatrocentos e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos*)

Valor com acréscimo com administração -----> R$ 40.087.162,30 (*Quarenta milhões, oitenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais e trinta centavos*)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2256
Carimbado Eletronicamente

O perito ponderou, ainda, a título comparativo que, **no ano de 2017**, quando ajuizada a ação de consignação em pagamento, em apenso, efetivando-se uma retroação dos valores, que seria necessária a quantia de **R$29.090.035,88**, sendo que, na ação consignatória, em apenso, foi ofertado e depositado o valor de **R$27.677.828,60**, havendo, portanto, uma pequena diferença (em torno de R$1.400.000,00):

> Assim, depreende-se que o valor proposto inicialmente nos autos da ação em consignação, se diz condizente quando ponderamos a retroação dos valores em si, baseado nos índices históricos do informativo SBC, ao qual chegamos aos seguintes valores no ano de 2017:
>
> Valor com acréscimo sem administração ------> R$ 24.241.696,64
> Valor com acréscimo com administração ------> R$ 29.090.035,88

A utilização do CUB (custo unitário básico da construção civil), como o melhor parâmetro, foi devidamente esclarecida pelo perito, como pode ser visto das respostas dadas aos quesitos n.18 e n.19 (fls. 1.008/1.009 (índex 809), decorrente de previsão legal, constante do item n.3.8, da NBR n. 12.721/2005.

O i. perito, às fls. 1.446/1.447 (índex 1439), prestou esclarecimentos adicionais, acerca do padrão do empreendimento imobiliário e da utilização do incide CUB, ao invés dos índices SINAPI e TCPO, e de ausência de qualquer equívoco no Informativo SBC:

> "No tocante ao padrão do empreendimento, este fora classificado como de padrão médio-alto, estando de acordo com o que o empreendimento apresenta em seu escopo, considerando-se o Ed. Manhattan de forma isolada, uma vez que considerar ele dentro do todo do empreendimento seria descabido e exagerado.
> Ainda, no tocante a utilização do informativo SBC para o cálculo orçamentário, o subscritor informa que este somente seria utilizado pelo poder público, equivocando-se, haja vista que diversas empresas privadas utilizam o mesmo informativo para efeitos de cálculos, portanto, não havendo nada que desabone a utilização do mesmo.
> Destarte a alegação de que os índices SINAPI e TCPO possuem valores maiores que o informativo SBC, não consubstanciam a utilização destes para a formação do quantum final para conclusão do edifício Manhattan, haja vista que a utilização de qualquer um dos índices informados estão de acordo com a metodologia orçamentária apresentada no Laudo Pericial.
> Assim sendo, o questionamento do subscritor do Parecer Técnico de fls. 1252/1321 de que o informativo SBC está equivocado cai por terra uma vez que este apresenta os elementos e serviços construtivos necessários a conclusão da edificação e sendo passível a aplicação do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> fator de correção dado os elementos específicos do edifício Manhattan.
> A utilização do CUB/RJ no Laudo Pericial se deu devido a contemplação de todas as metodologias utilizadas, ou seja, após a utilização do informativo SBC com os dados apresentados pelo Autor, foi utilizado o índice do CUB/RJ de acordo com o apresentado pelo Réu de forma comparativa, portanto, este Perito preocupou-se em contemplar todos os expositivos apresentados.
> Neste ponto, o Perito apresentou todos os balizadores para a formação do seu expositivo, não deixando omisso ou de fora nenhum dos itens que identificou como crucial para a finalização do edifício Manhattan, proporcionando sua devida operacionalidade e habitabilidade, deixando ao nobre julgador, inclusive, discriminado os montantes para a conclusão com as áreas comuns e sem estas, conforme expositivo explicativo do item 3.0 do Laudo Pericial."

Não se verifica, portanto, qualquer omissão do perito, seja no sentido de serem prestados esclarecimentos adicionais, seja no dever de responder a todos os quesitos (incluindo os complementares), como pode ser visto nas manifestações de indexes 1439 e 1493.

Destarte, observa-se que o i. perito considerou, de forma escorreita, as obras, serviços e materiais, de modo integral e individualizado, necessários para fins de conclusão do empreendimento imobiliário, de modo a permitir, posteriormente, o regular funcionamento das salas comerciais do Bloco n.01 (*MANHATTAN*), o que impõe o acolhimento do valor encontrado - **R$40.087.162,30** (quarenta milhões, oitenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais, trinta centavos) - para fins da indenização securitária, nos termos do pedido formulado à fl. 22, "a", da prefacial (índex 03).

A apelante JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A. objetiva, ainda, indenização a título de danos materiais, da espécie lucros cessantes, consistente no pagamento de quantia equivalente aos alugueres que deixou de receber das salas comerciais, por demora na conclusão do processo de regulação do sinistro, cujo prazo máximo é de 30 (trinta) dias, e que não foi observado, pois o atraso foi de 120 (cento e vinte) dias, totalizando 150 (cento e cinquenta) dias.

Invoca, para fins de acolhimento do pedido acima mencionado, a norma contida no art. 402, do Código Civil:

> "Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar."

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2258
Carimbado Eletronicamente

Ocorre que, como sustentado pela apelada, o prazo de 30 (trinta) dias para conclusão do processo de regulação do sinistro, previsto na Circular SUSEP N. 256/2004 (revogada pela Circular SUSEP 621/2021) não é peremptório, notadamente quando houver necessidade de apresentação de documentos e/ou informações complementares, aplicando-se o **então vigente art. 33, § 2º**, nos termos do brocardo latino *tempus regit actum*:

> "SEÇÃO XIII – DA LIQUIDAÇÃO DE SINISTROS
> Art. 33. Deverão ser informados os procedimentos para liquidação de sinistros, com especificação dos documentos básicos previstos a serem apresentados para cada tipo de cobertura, facultando-se às sociedades seguradoras, no caso de dúvida fundada e justificável, a solicitação de outros documentos.
> § 1º Deverá ser estabelecido prazo para a liquidação dos sinistros, limitado a 30 (trinta) dias, contados a partir da entrega de todos os documentos básicos previstos no *caput*, deste artigo, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo.
> § 2º Deverá ser estabelecido que **no caso de solicitação de documentação e/ou informação complementar, na forma prevista no *caput* deste artigo, o prazo de que trata o parágrafo anterior será suspenso, reiniciando sua contagem a partir do dia útil subsequente àquele em que forem completamente atendidas as exigências**. (grifou-se)
> [...]."

O caso *sub judice* é de complexidade alta, por envolver um grande empreendimento imobiliário e a necessidade de apuração da extensão das obras concluídas e do que restava ser feito, o que motivou, inclusive, que as partes solicitassem laudos técnicos, que foram elaborados por empresas especializadas: HOCHTIEF e POLUX CONSULTORIA LTDA.

Assim, a demora de 150 (cento e cinquenta) dias para conclusão do processo de regulação do sinistro, entre 12/12/2016 e 25/05/2017, não pode ser considerada desarrazoada.

Conclui-se, portanto, que não há justa causa para o acolhimento da pretensão indenizatória a título de danos materiais, da espécie lucros cessantes, o que impõe a rejeição do pedido formulado à fl. 22, item "a", da exordial (índex 03).

Destarte, o recurso interposto pela parte autora deve ser parcialmente provido, de modo que, nos termos da norma contida no art. 86, *caput*, do CPC, os ônus sucumbenciais devem ser repartidos, de acordo com o êxito de cada uma das partes.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2259
Carimbado Eletronicamente

A parte ré AUSTRAL SEGURADORA S.A. apresentou impugnação específica aos pedidos de pagamento das indenizações securitária e de lucros cessantes, como pode ser visto o item n. 120, da contestação (fl. 446 – índex 423), ao postular pela "**improcedência da pretensão autoral, com a condenação da autora nos ônus da sucumbência**."

Em outras palavras, houve efetiva resistência da ré AUSTRAL SEGURADORA S.A., quando poderia, p. exemplo, ter postulado pelo provimento parcial do pedido de fl. 22, "a", com fixação da indenização securitária no valor ofertado na ação de consignação em pagamento.

Em outro vértice, verifica-se que o pedido de indenização de indenização securitária foi acolhido, embora não no valor postulado pela JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., o que não acarreta decaimento desse pedido, adotando-se, por aplicação analógica, a orientação jurisprudencial do E. STJ, para as condenações a título de danos morais, contida no verbete sumular n. 326:

> "Na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca."

Assim, e no que diz respeito à indenização securitária, a ré AUSTRAL SEGURADORA S.A. deverá arcar com o pagamento dos honorários advocatícios em favor da autora JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., devendo o percentual incidir sobre o valor de **R$40.087.162,30** (quarenta milhões, oitenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais trinta centavos).

A autora JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., por seu turno, deverá arcar com o pagamento de honorários advocatícios em favor da ré AUSTRAL SEGURADORA S.A., devendo o percentual incidir sobre o valor do pedido rejeitado (indenização a título de lucros cessantes), de **R$4.992.000,00** (quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil).

I.2 – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

O cerne do recurso consiste em analisar as preliminares suscitadas pela apelante, e, caso superadas, aquilatar se houve injusta recusa de recebimento pela beneficiária JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., em sede administrativa, da indenização securitária relativa à apólice n. 024612016000207760002816, de forma a atrair a incidência das normas contidas no art. 544, II[3], do CPC, e no art. 335, I[4], do Código Civil.

[3] Art. 544. Na contestação, o réu poderá alegar que: [...] II - foi justa a recusa; [...].
[4] Art. 335. A consignação tem lugar: I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma; [...].

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2260
Carimbado Eletronicamente

O Juiz é o dirigente e o destinatário final das provas, sendo certo que a condução da instrução processual deve ser direcionada à formação de seu convencimento para a solução da causa, podendo indeferir a produção de provas que entenda desnecessária ou inútil, bem como determinar a produção de prova considerada essencial.

Do exame dos autos, verifica-se que houve a produção de prova pericial (índex 1047) e, após questionamento das partes, o perito prestou novos esclarecimentos (índexes 1675 e 1729)

A mera discordância da apelante com as conclusões da prova pericial, mesmo após os esclarecimentos prestados pelo perito, não justifica a realização de nova perícia, na forma prevista no art. 480 e §§, do CPC, vez que o laudo pericial não pode ser considerado inconclusivo ou defeituoso.

Ademais, o laudo pericial preencheu os requisitos do art. 473, do CPC, sendo elaborado de acordo com as normas técnicas, o que afasta a alegação da apelante de ocorrência de cerceamento de defesa.

Conforme decisão acostada no índex 553, o Juízo da 3ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital, reconheceu a conexão da presente demanda com a ação de cobrança n. 0022159-91.2017.8.19.0209, que tramitava na 7ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital.

Assim, a ação de cobrança foi remetida à 3ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital, com apensamento, para fins de processamento e julgamento conjunto, evitando que fossem proferidas decisões contraditórias entre si.

As demandas, conexas, portanto, tramitaram perante o mesmo juízo (3ª Vara Cível, da Regional da Barra da Tijuca, da Comarca da Capital), e as sentenças foram prolatadas pelo mesmo juiz natural, no mesmo dia (22/05/2023).

Ademais, claramente não há nenhuma contradição entre as sentenças proferidas na presente demanda e na ação de cobrança, em apenso, pois, pelo contrário, elas se complementam e dialogam entre si, não havendo que se falar em nulidade decorrente da opção pelo julgamento em 02 (duas) peças processuais, sem que fosse provada a ocorrência de prejuízo para qualquer das partes.

Neste sentido:

> "Sendo o fenômeno da conexão instituto preocupado com a preservação da economia processual, não teria sentido permitir a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2261
Carimbo Eletronicamente

> anulação da decisão pelo simples descumprimento do determinado no art. 55, §1º, do CPC, o que certamente ensejaria uma afronta clara a tal princípio. Dessa forma, a parte que alegar o vício deverá comprovar seu efetivo prejuízo pela não reunião dos processos, que uma vez comprovado gerará a anulação da decisão." (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. Volume único. 15. ed., rev., atual. ampl. São Paulo: JusPodivm. 2023, p. 191).

O juiz analisou adequadamente a causa de pedir e os pedidos formulados, fazendo-o com fundamentação suficiente, tendo sido observado o disposto no art. 489, § 1º, do CPC, e no art. 93, IX, da CF, eis que demonstradas as razões de decidir, de acordo com a jurisprudência e as provas dos autos, a fim de que fosse entregue a correta e efetiva prestação jurisdicional.

Ademais, o só fato de a sentença não estar alinhada com as teses ventiladas pela apelante não equivale, por óbvio, a ausência ou deficiência de fundamentação.

Por tais razões, rejeito todas as preliminares suscitadas na peça recursal.

No mérito, assiste razão à apelante (parte ré).

Examinando-se o teor da petição inicial (índex 03), verifica-se que o contrato de seguro acima referido tinha como finalidade garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela empresa SPE CHL XCII Incorporações Ltda., em um contrato de permuta, objetivando a construção em um grande terreno, localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, do empreendimento imobiliário denominado *THE CITY BUSINESS CENTER*, e, especial a TORRE *MANHATAM*, onde ficariam localizadas as unidades imobiliárias da empresa JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., nos termos do contrato de permuta.

O litígio decorreu de divergência sobre o valor necessário para conclusão das obras, bem como acerca da interpretação das cláusulas n. 5.1 e n. 5.2, do contrato de seguro, tendo a AUSTRAL SEGURADORA S.A., em decorrência de laudo pericial produzido em sede administrativa, no processo de regulação do sinistro, ofertado a quantia de R$27.677.828,60 (vinte e sete milhões, seiscentos e setenta e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais, sessenta centavos), a qual foi recusada pela beneficiária JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Objetivando dirimir a controvérsia acerca do valor devido a título de indenização securitária foi determinada a produção de prova pericial, nos termos da decisão saneadora acostada no índex 651, com expressa menção de haver dúvida sobre a incidência e o alcance de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2262
Carimbado Eletronicamente

cláusulas contratuais e sobre a "**quantificação de cada item como parte da indenização securitária**" (fl. 654):

> "[...] No caso sob exame, as questões de direito e de fato que interessam ao julgamento do pedido de indenização securitária estão profundamente inter-relacionadas, não sendo possível tratar delas separadamente. Isso porque a quantificação da indenização securitária está diretamente ligada à interpretação que se faça das cláusulas contratuais, naquilo que tratam de exclusão de risco quanto a obras em áreas comuns (cláusula 5.2), assim como da 'habitabilidade e operacionalidade das unidades', conceitos referidos em outra cláusula do contrato (cláusula 5.1). Ao quantificar os itens indenizáveis listados nos pareceres das partes, necessariamente, haver-se-á de **adotar, como premissa de raciocínio, a existência e a validade das duas cláusulas contratuais referidas**, pois é impensável ignorar qualquer uma delas. Delimitada essa questão de direito, **a questão de fato a ser decidida será a quantificação de cada item como parte da indenização securitária.**" (grifou-se)

O laudo pericial está acostado no índex 1047, tendo o perito realizado a vistoria no imóvel aos 29/07/2021.

A autora consignante, AUSTRAL SEGURADORA S.A., fundamenta sua pretensão consignatória em alegada **recusa injustificada** de recebimento da verba indenizatória securitária devida, por parte da ré consignada JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., e efetuou o depósito da quantia considerada devida, de R$27.677.828,60 (vinte e sete milhões, seiscentos e setenta e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais, sessenta centavos), sustentando a incidência da regra contida no Código Civil, art. 335, I:

> "Art. 335. A consignação tem lugar:
> I - se o credor não puder, ou, **sem justa causa**, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma;
> (...)." (grifou-se)

Para justificar a aplicação do regramento citado, a autora consignante, AUSTRAL SEGURADORA S.A., afirma ter ocorrido **recusa injustificada** de recebimento, nos seguintes termos:

> "[...] É esta justamente a hipótese: devidamente regulado o sinistro e ofertado o valor do capital segurado, a segurada, ora ré, **recusou-se injustamente** a receber e dar quitação, **pleiteando valor absolutamente indevido**. [...]" (fl. 08, item n.26, da petição inicial). [...]." (grifou-se)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2263
Carimbo Eletronicamente

A recusa do credor, para que possa prosperar o uso da consignação em pagamento, deve ser peremptória, imotivada, injustificável, irrazoável, inexplicável, incompreensível, ou, nos termos da lei, **sem "justa causa"**.

A *contrario sensu*, improcede a pretensão consignatória, quando a recusa é motivada, justificável, decorrente de compreensível divergência sobre o valor devido, ou **com "justa causa"**.

No caso dos autos, verifica-se a ocorrência de recusa **com "justa causa"**, pois havia razoável dúvida sobre qual o real valor devido a título de indenização securitária, à luz da interpretação das cláusulas do contrato de seguro.

A fundamentação exposta na petição inicial já aponta nesse sentido, sendo a própria AUSTRAL SEGURADORA S.A. quem narra as diversas tentativas, em sede administrativa, de se alcançar o valor necessário para a conclusão das obras do empreendimento imobiliário.

O cenário de grande dúvida sobre o valor devido afasta qualquer possibilidade de se considerar como "**sem justa causa**" a recusa da credora JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A.

O procedimento especial da ação de consignação em pagamento não é voltado à procura, investigação do valor devido, pois esse esclarecimento reclama alongada dilação probatória, própria do processo de conhecimento, no qual não se pode transformar o procedimento especial.

No caso dos autos, e no dizer do professor HUMBERTO DALLA[5] (em comentários ao CPC de 1973, aplicáveis ao atual), faltava **liquidez** à dívida, que pudesse legitimar a pretensão de pagamento por consignação:

> "De se ressaltar que somente a dívida líquida e certa se mostra exigível, de modo a tornar cabível o pagamento. **Sem exigibilidade da dívida, inadmissível é a mora *creditoris*,** um dos pressupostos fundamentais para a consignatória. O conceito de mora pode ser extraído, assim, como sendo uma associação entre **liquidez** e vencimento, havendo total impossibilidade de se pagar o ilíquido. Se o vínculo jurídico existente entre as partes não revela, *prima facie*, uma **dívida líquida e certa**, não tem condições o devedor de compelir o credor a aceitar ou reconhecer um depósito liminar como hábil a realizar a função de pagamento." (grifou-se)

[5] Humberto Dalla Bernardino de Pinho, Direito Processual Civil Contemporâneo, vol. 2, São Paulo: Saraiva, 2012, págs. 500/501, livro em PDF).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2264
Carimbado Eletronicamente

Não olvido que o professor DALLA[6] registra que a exigência de liquidez vem sendo atenuada, admitindo-se ampla discussão sobre o valor da dívida no âmbito da ação de consignação, uso do qual discordamos, porque a dilação probatória não se compatibiliza com o procedimento especial da ação.

É certo que o valor apurado, em regulação do sinistro, e depositado pela AUSTRAL SEGURADORA S.A., englobava partes comuns, como ressaltado na petição inicial:

> "[...] 17. Assim é que, em 22/05/2017 o mesmo expert acima citado, apresentou novo laudo, também em anexo, que apurou a importância de R$ 27.677.828,60, necessária, como dito, à conclusão das unidades autônomas **e respectivas partes comuns** na referida torre, contemplando, tal como desejava a segurada, a integralidade de sua propriedade na torre *Manhattan*. [...]." (grifou-se)

Isso apontaria para o valor devido a título de indenização securitária, questão que, todavia, somente comportaria apreciação na ação de cobrança.

Em outras palavras, ainda que se concluísse, após dilação probatória, na ação de conhecimento, que o valor consignado era o devido, isso não afastaria a conclusão pela impropriedade do uso da ação de consignação.

Em outros termos, a pretensão consignatória deveria ser rejeitada, qualquer que fosse o valor indenizatório fixado na ação de cobrança, **por falta de recusa injustificada do credor**.

Não bastassem essas considerações, observa-se que o valor depositado foi inferior ao encontrado pelo i. perito, segundo quem o valor necessário para a conclusão das obras, **considerando as áreas comuns** (na sua expressão, "com administração"), seria de **R$40.087.162,30** (quarenta milhões, oitenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais, trinta centavos). (fl. 1.125 – índex 1047).

A título comparativo, informou o *expert* que tal valor, **no ano de 2017** (quando ajuizada a ação de consignação em pagamento, aos 26/05/2017), seria de **R$29.090.035,88** (fl. 1.126 – índex 1047), sendo que oferta da AUSTRAL SEGURADORA S.A., na presente ação consignatória, foi ofertado e depositado em valor inferior, de **R$27.677.828,60** (fls. 08/09 – índex 03; e fl. 299).

Destarte, a conclusão a que se chega é de não houve injusta recusa por parte da segurada JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A., o que impõe a reforma da r. sentença recorrida (índex 1887).

[6] ob. cit., pág. 501.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2265
Carimbado Eletronicamente

Precedente:

> "0029451-19.2015.8.19.0203 – APELAÇÃO - Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES - Julgamento: 18/07/2023 - QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA CÍVEL) - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. Resta comprovada a justa recusa do Réu em receber o pagamento. Mora da Autora incontroversa. Consignação somente é cabível se há recusa sem justa causa. Inciso I, do artigo 335, do Código Civil. Levantamento pelo Réu do valor depositado, já que incontroverso que o valor da dívida é superior aos depósitos realizados pela Autora. Artigo 545, CPC. RECURSO DESPROVIDO."

II – DISPOSITIVO

Pelo exposto, voto no sentido de:

I – DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso interposto na Ação de Cobrança, de n. 0022159-91.2017.8.19.0209, para julgar procedente o pedido de condenação da apelada ao pagamento de indenização securitária, condenando a parte ré a pagar a quantia de R$40.087.162,30, a ser atualizada monetariamente, a partir da data em que elaborado o laudo pericial (31/01/2022), incidindo juros de mora, a partir da data da citação.

II – DECLARAR a ocorrência de sucumbência recíproca, na forma prevista no art. 86, *caput*, do CPC, condenando cada parte a arcar com 50% das custas, despesas processuais e taxa judiciária, bem como a pagar honorários advocatícios em favor da parte adversa, os quais fixo na seguinte proporção:

a) – Parte autora: 10% sobre R$4.992.000,00, valor que deverá ser atualizado monetariamente, desde a data da distribuição (06/07/2017);

b) – Parte ré: 10% sobre o valor da condenação, de R$40.087.162,30, a ser atualizado monetariamente a partir da data em que elaborado o laudo pericial (31/01/2022), incidindo juros de mora, a partir da data da citação.

III - DAR PROVIMENTO INTEGRAL ao recurso interposto na Ação de Consignação em Pagamento, de n. 0017056-06.2017.8.19.0209, para julgar improcedente a pretensão consignatória, e, consequentemente, de **CONDENAR** a parte autora a arcar com as custas, despesas processuais e taxa judiciária, bem como a pagar honorários

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2266
Carimbado Eletronicamente

advocatícios em favor da parte ré, os quais, com amparo na norma contida no art. 85, § 2º, do CPC, fixo em quantia equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Determino a utilização do valor depositado e já levantado pela JCA5 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES S.A. no cálculo de apuração de eventual crédito remanescente, a ser apurado na ação de cobrança n. 0022159-91.2017.8.19.0209, em apenso, na fase executória, na forma prevista no art. 509, § 2º, do CPC.

Rio de Janeiro-RJ, na data da assinatura digital.

CELSO SILVA FILHO
Desembargador 1º Vogal
Designado Relator p/ Acórdão

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ