



Apelação Cível nº. 0048190-77.2010.8.19.0021

Apelante: CONSTRUTORA TENDA S.A

Apelados: SERGIO NORBERTO DE OLIVEIRA e JULIANA ORNELLA MOREIRA SANTOS

Relator: DESEMBARGADOR FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECONHECIMENTO DA MORA E CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL E À COMPENSAÇÃO DOS DANOS MORAIS. RECURSO DA RÉ. TESE DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. CELEBRAÇÃO DE TERMO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL. INSTRUMENTO APRESENTADO APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA. DOCUMENTO EXTEMPORÂNEO. INCIDÊNCIA DOS ARTIGOS 434 E 435 DO CPC. DOCUMENTO QUE NÃO VERSA SOBRE FATO SUPERVENIENTE À CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE DE ACESSO SOMENTE APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA NÃO EVIDENCIADA. PROVA QUE NÃO DEVE SER OBJETO DE APRECIACÃO E VALORAÇÃO. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos este acórdão nos autos da Apelação Cível n.º 0048190-77.2010.8.19.0021, em que é apelante CONSTRUTORA TENDA S.A. e apelados SERGIO NORBERTO DE OLIVIERA e JULIANA ORNELLA MOREIRA SANTOS.



ACORDAM os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em **CONHECER** do recurso e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na d. sentença (índex 276) proferida pelo r. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Duque de Caxias, abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

“Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória com pedido de tutela de urgência proposta por SERGIO NOBERTO DE OLIVEIRA e JULIANA ORNELLA MOREIRA SANTOS em face de CONSTRUTORA TENDA S/A, informando, em síntese, que a ré prometeu entregar em 31/07/2009 o imóvel comprado conforme pactuado no instrumento contratual firmado entre as partes, porém a entrega não foi realizada até a presente data. Pugnam pela concessão de tutela antecipada para que os autores possam fazer vistoria das obras do imóvel, determinando a entrega das chaves com habite-se caso o imóvel esteja concluído. Requerem, por fim, seja a ré condenada a ressarcir todos os aluguéis e demais encargos pagos a partir da data prevista para entrega do imóvel até a data da efetiva entrega das chaves com habite-se; seja condenada ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 7ª, parágrafo 2º, do contrato firmado entre as partes; e ao pagamento de indenização à título de danos morais. Com a inicial de fls. 2/15 vieram os documentos de fls. 16/57. A decisão de fl. 68 indeferiu a gratuidade de justiça à parte autora. Regularmente citada, a ré ofereceu a contestação de fls. 114/188 com os documentos de fls. 119/185, arguindo,

preliminarmente, a falta de interesse de agir. No mérito, alega, em síntese, que por força de acordo firmado entre as partes, o pleito da parte autora não merece prosperar, uma vez que, além de ter conferido à TENDA ampla quitação, não há qualquer valor remanescente que lhe seja devido. Aduz que, ainda que se admita possuir a autora direito a ser indenizada, requer seja a indenização limitada à cláusula penal extrapatrimonial estipulada no contrato, observando não ser possível a acumulação de indenização por danos morais e materiais ao valor da cláusula penal previamente estipulada. Ressalta que o prazo de tolerância contou com a anuência da parte autora, não sendo abusiva e de acordo com as normas de proteção ao consumidor. Requer, por fim, a improcedência do pedido autoral. Réplica às fls. 189/194. A decisão de fls. 201/202 rejeitou a preliminar suscitada em sede de defesa, indeferiu o pedido de tomada de depoimento pessoal e deferiu a produção de prova documental. A decisão de fl. 293 remeteu os autos ao Grupo de Sentença. É O RELATÓRIO.”

Os pedidos foram julgados nos seguintes termos:

“Por esses fundamentos, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I do CPC para condenar a ré:
1- No pagamento à parte autora, a título de multa compensatória, do valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do preço da unidade à vista, por mês ou por fração de mês de atraso, contados a partir do transcurso do prazo de tolerância até a data da entrega da unidade, devidamente acrescidas dos juros de mora à razão de 1% ao mês, contados da citação e de correção monetária, a partir da propositura da ação, por se tratar de responsabilidade contratual; 2- Condenar a ré no pagamento do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada autor, a título de indenização pelo dano moral, que será acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, contados da citação e correção monetária a partir da prolação da presente; Condeno, ainda, a parte



ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação. Transitado em julgado, remetam-se os autos à Central de Arquivamento desta Comarca, nos termos do disposto no artigo 229-A, §1º, inciso I, da CNCGJ, para baixa e arquivamento. Publique-se e intimem-se.”

Embargos de Declaração opostos pela ré (índex 287), rejeitados pela r. decisão de índex 319.

No apelo de índex 326, a ré pretende a reforma da sentença e a extinção do feito, sem julgamento de mérito, por falta de interesse de agir, ao argumento de que a parte autora celebrou termo de acordo, dando plena e geral quitação de obrigações oriundas do atraso na entrega das chaves do empreendimento em construção. Sem contrarrazões, conforme certidão de índex 349.

É O RELATÓRIO.

O recurso deve ser conhecido e recebido no duplo efeito, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Verifica-se no caso concreto e à luz da Teoria Finalista, a presença de todos os requisitos objetivos e subjetivos que qualificam a relação em questão como de consumo, subsumindo-se nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, em que se pretende a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega de imóvel em construção.



Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para condenar a ré ao pagamento de multa compensatória correspondente a 0,5% do preço da unidade à vista, por mês ou fração de mês de atraso, e à compensação dos danos morais, no patamar de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor.

A ré/apelante, sustenta a ausência de interesse de agir, ao argumento de que as partes celebraram acordo com vistas à indenização dos danos causados pelo atraso na entrega das chaves.

Outrossim, apresentou o documento de índice 333.

Da análise dos autos, denota-se que se trata de documento novo, trazido inicialmente aos autos como anexo dos embargos de declaração opostos em face da sentença (índice 287).

O termo de acordo teria sido celebrado em 08/11/2011 e não acompanhou a peça de defesa, apresentada em 01/08/2017.

Consoante o disposto nos artigos 434 e 435 do Código de Processo Civil, incumbe à parte instruir a petição inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações, sendo lícito juntar documentos novos para fazer prova de fatos ocorridos posteriormente ou que antes não eram conhecidos, acessíveis ou disponíveis.

Nesse contexto, é certo que se trata de juntada extemporânea de documento, na medida em que o termo foi produzido antes da contestação e era de conhecimento da parte, eis que suscitou preliminar de ausência de interesse de agir em razão do acordo.

Outrossim, a recorrente não demonstrou, tampouco alegou, que somente teve acesso ao documento após a sentença.



de Justiça:

Nesse sentido é a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal

*“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO MONITÓRIA. EMBARGOS. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. **JUNTADA DE DOCUMENTO EXTEMPORÂNEO.** AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância a quo.

2. O eg. Tribunal a quo asseverou que a petição inicial é apta à propositura da ação, de modo a permitir a compreensão do pedido e a causa de pedir, tendo sido instruída de forma suficiente a embasar a apreciação do pedido.

*3. “A regra prevista no art. 396 do CPC/73 (art. 434 do CPC/2015), segundo a qual incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado, **somente pode ser excepcionada se, após o ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 397 do CPC/73 (art. 435 do CPC/2015)**” (AgInt no AREsp 1.734.438/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021). Incidência da Súmula 83/STJ.*

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.”

(AgInt no AREsp n. 2.541.998/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)



Dessa forma, uma vez que a questão ventilada não se alicerça em cauda superveniente e não se tornou acessível apenas após a prolação da sentença, não deve ser objeto de valoração e apreciação.

Assim, não resta demonstrada a falta de interesse de agir alegada, cabendo frisar, por fim, que o mero comprovante de depósito que instruiu a contestação (índice 151, fl. 180) não se mostra suficiente ao mister.

Destarte, forçosa a manutenção da d. sentença.

Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** do recurso e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se a r. sentença tal como lançada.

Em cumprimento ao disposto no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença ao patamar de 12% (doze por cento).

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

Desembargador **FRANCISCO DE ASSIS PESSANHA FILHO**

Relator