





Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/02/2024 14:47:31

Assinado por ROBERTO NEIVA BORGES

Localizar pelo código: 109987615432563873859159766, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE GOIÁS

3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais

Avenida Olinda, Qd G, Lote 04 - Park Lozandes, Goiânia - GO, 74884-120

3turmarecursal@tjgo.jus.br

Processo: 5278189-35.2023.8.09.0051

Natureza: Recurso Inominado

Juiz sentenciante: Vanderlei Caires Pinheiro

Recorrente: Acrópole Loteamento LTDA

Advogado: Lucas Lima Rodrigues

Recorrido: Idaiane Goncalves de Resende

Advogado: Sandoval Gomes Loiola Junior

Relator: Neiva Borges

JULGAMENTO POR EMENTA (artigo 46 da Lei n.º 9.099/95)

EMENTA: RECURSO INOMINADO. JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. LOTEAMENTO. INFRAESTRUTURA. REDE INTERNA DE ÁGUA NÃO ENTREGUE. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS CORRIDOS. PANDEMIA DA COVID-19. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. DANO MATERIAL DEVIDO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

1. Aduziu o autor que adquiriu um imóvel localizado no Loteamento Residencial Acrópole II, mediante Termo de Transferência de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda. Relatou que a cláusula 12ª do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do imóvel (contrato de adesão), havia previsão para implementação de toda infraestrutura no loteamento, com data máxima para setembro de 2020. Todavia, ultrapassados 27 (vinte e sete) meses da data prevista, o loteamento ainda não contava com abastecimento de água, tampouco fora construída a pista de caminhada no local. Destaca que a ré não só convencionou as datas de entrega no contrato, como também propagandeou a completa infraestrutura.

2. Em sede de contestação, a requerida arguiu, preliminarmente, incompetência do juízo em razão da existência de cláusula compromissória e, no mérito, aduziu que o suposto atraso na conclusão da obra ocorreu em razão da pandemia covid-19, tratando-se de caso fortuito e de força maior. No mais verberou a inexistência de danos materiais e extrapatrimonial.

3. Sobreveio sentença de parcial procedência dos pleitos autorais para "a) CONDENAR a parte Ré ao pagamento de lucros cessantes, no importe equivalente a 0,5%, sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato, por mês de atraso, devidamente atualizado pelo INPC e com a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação, no período compreendido entre março/2021 e dezembro/2022 e b) CONDENAR a parte Ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação; e atualização monetária pelo INPC a partir do arbitramento (20/09/2023 - Súmula 362).

4. Irresignada, a parte reclamada interpôs a presente súplica e arguiu incompetência do juízo em razão do valor da



causa, ausência de capacidade processual por não haver consentimento do cônjuge para propor a ação e perda do objeto em razão do distrato pactuado logo após a distribuição da ação. Aduz que suposto atraso se deu em razão da pandemia (covid-19), destacando que o instrumento contratual firmado entre as partes prevê, na cláusula 13ª (décima terceira), causa excludente de força maior, na forma estabelecida no art. 393 do Código Civil. Saliencia que principais alterações da Lei nº 6.766/1979 trazida pela Lei nº 14.118/2021 refere-se ao prazo do cronograma de execução de obras de infraestrutura do loteamento ou desmembramento, a ser apresentado para fins de registro imobiliário e que tal prazo passou a ter a duração de 4 anos, agora prorrogável por mais 4 anos, de acordo com a nova redação do inciso V do § 1º do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979. No mais, verbera que não houve a comprovação do dano moral alegado.

5. Passo, *ab initio*, à análise das preliminares aventadas e, de plano, verifico que nenhuma delas foi apresentada na contestação. Sobre o exposto, insta gizar que a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a questão alegada apenas nas razões recursais configura-se em inovação recursal, exceto quando se trata de matéria de ordem pública ou de fatos supervenientes.

6. Quanto à suscitada incompetência em razão do valor da causa, insta gizar que possui natureza relativa, de modo que deve ser alegada em preliminar de contestação, sob pena de preclusão do direito. Não se tratando, pois, de questão de ordem pública, não deve ser conhecida por este juízo sob pena de supressão de instância. Seguindo à alegação de ausência de consentimento do cônjuge, ainda que, de maneira geral esteja inserido no contexto do litisconsórcio necessário, não se aplica ao caso em testilha, porquanto, nos termos do art. 73 do Código de Processo Civil, o cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário e, *in casu*, a ação é de indenização por danos materiais e morais. Por fim, pertinentemente à perda do objeto em razão do suposto distrato ocorrido logo após a distribuição da ação, tem-se em espeque que o mencionado distrato ocorreu em 30/06/2023 e a contestação fora apresentada em 05/07/2023, logo a mencionada tese não decorreu de fato superveniente e não fora abordada em momento oportuno, pelo que também não deve ser conhecida, sob pena de ofensa ao contraditório e ampla defesa, bem como de supressão de instância.

7. Quanto aos demais pontos, destaco que na distribuição do ônus da prova, como no caso dos autos, compete à parte autora demonstrar o direito que lhe assiste ou início de prova compatível com o seu pedido e à requerida comprovar a inexistência, modificação ou extinção do direito pleiteado pela autora, nos termos do art. 373, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

8. Na hipótese, pelo conjunto probatório acostado, especialmente o contrato de compra e venda presente em evento 1, infere-se que a autora adquiriu lote urbano junto à requerida, em 06/10/2019, restando consignado, na Cláusula Décima Primeira, que os serviços e obras de infraestrutura do empreendimento, inclusive a instalação de rede interna de água, seriam entregues em 30/09/2020, sem prejuízo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, em caso de força maior.

9. Insta salientar, que a cláusula que estipula prazo em dias úteis é abusiva, visto que é prejudicial ao consumidor, fazendo aguardar com demasia a entrega do bem, frustrando as expectativas do comprador, conforme entendimento jurisprudencial: “1. **É válida cláusula contratual que estipula o prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para prorrogar a data de entrega de imóvel adquirido na planta, haja vista as intempéries que podem ocorrer durante as obras, mas é abusiva a cláusula que impõe a contagem em dias úteis, excluindo inclusive os sábados, haja vista que elastece sobremaneira o prazo já bastante razoável para a espécie contratual, com o nítido intuito de colocar o consumidor em injustificada desvantagem.** 1.1. O STJ já decidiu pela abusividade da cláusula que fixa prazo de tolerância em 180 (cento e oitenta) dias úteis, tendo em vista que a admissibilidade dessa previsão contratual encontra amparo em aplicação analógica de direito material disposto nos arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965, que cuida do prazo de prorrogação da validade do registro da incorporação imobiliária (REsp 1727939/DF). 2. Embora a hipoteca tenha sido constituída pela construtora e não pelo consumidor que figura como promitente comprador de imóvel na planta, a instituição financeira deve figurar no polo passivo da demanda, uma vez que os efeitos da sentença que determina o cancelamento da hipoteca a atingirão. 3. ... 4. ... 5. Recurso da autora parcialmente provido. Apelo do réu desprovido”. (TJDF, 6ª Turma Cível, 07138121220188070020 DF 0713812-12.2018.8.07.0020, rel. ALFEU MACHADO, Data do Julgamento: 18/12/2019, Data de Publicação: Publicado no DJE: 30/01/2020).



10. Dessa forma, se considerada a data de entrega prevista pelo pacto firmado, bem como o prazo de tolerância retromencionado, vê-se que a obra em discussão deveria ter sido entregue até 30/03/2021. Todavia, a infraestrutura questionada somente foi finalizada em 05/12/2022, conforme ofício n.º 7446/2022 emitido pela Saneago, presente em evento 12, revelando um atraso demasiado.

11. Cumpre destacar que não há espaço para o argumento da recorrida quanto a ocorrência de força maior, em virtude da pandemia por COVID-19, uma vez que o ramo da construção civil foi considerado serviço essencial, informação amplamente disseminada por meio de Decretos Municipais e Federais à época, de modo que apenas por curto lapso temporal sofreu os efeitos do *lockdown*. Ainda, a alegação de alteração de prazo do cronograma de execução de obras pra 04 (quatro) anos, em razão de medidas provisórias do período pandêmico, foi formulada somente em sede recursal e não deve, portanto, ser conhecida, tratando-se de inovação recursal;

12. Destarte, é incontroversa a falha na prestação do serviço da requerida, bem como o atraso excessivo na entrega da obra e, em se tratando de relação consumerista, a responsabilidade civil dos fornecedores de serviços, cujo conceito se amolda à parte ré, é objetiva, nos termos do art. 14, do Código Consumerista, sendo desnecessário perquirir acerca da existência de dolo ou culpa.

13. Portanto, considerando que o abastecimento de água somente se deu em 05/12/2022 e o limite do prazo estabelecido era a data de 30/03/2021, a parte autora faz jus ao recebimento de lucros cessantes, pelo prejuízo presumido, nos termos da tese firmada pelo Tema 996, do STJ, os quais correspondem a 0,5% do valor atualizado do imóvel previsto no contrato, sobretudo porque a recorrente não se desincumbiu de seu ônus probatório, a fim de demonstrar que a mora contratual na entrega do empreendimento não lhe é imputável, assim, claramente plausível a condenação em danos materiais.

14. No que concerne ao dano moral indenizável, sabe-se que a demora injustificada na entrega do imóvel, por tempo considerável – no caso, mais de um ano –, e a situação de incerteza experimentada pelo comprador fogem da normalidade cotidiana, mormente por se tratar de questão afeta a direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos, planejamento pessoal de uso do imóvel ou, ainda, da destinação do bem para obtenção de renda, causando a sensação de impunidade e de impotência aos consumidores, o que caracteriza a configuração do dever de indenizar.

15. Com relação ao *quantum* indenizatório, sabe-se que o dano moral é de difícil valoração, devendo seu arbitramento atentar para a gravidade dos fatos, a capacidade econômica das partes, o objetivo compensatório e, até mesmo, segundo boa parte da doutrina, um componente punitivo, sem, contudo, implicar enriquecimento indevido.

16. No caso em testilha, o valor de R\$ 4.000 (quatro mil reais), mostra-se razoável e adequado aos fins colimados, sem caracterizar enriquecimento ilícito ou reprimenda irrisória.

17. Precedente da 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais: Processo nº 5027638-35.2023.8.09.0051, de relatoria do juiz Luís Flávio Cunha Navarro.

18. Ante o exposto, **CONHEÇO PARCIALMENTE DO RECURSO EM RAZÃO DA INOVAÇÃO RECURSAL VERIFICADA NAS TESES ACIMA MENCIONADAS e NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo inalterada a sentença combatida por estes e por seus próprios fundamentos.

19. Condeno o recorrente ao pagamento de honorários advocatícios, que arbitro em R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais). Assim, fixo em consonância com os critérios estabelecidos nos incs. I a IV, dos §2º e 8º, do art. 85, do Código de Processo Civil, considerando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo causídico e o tempo exigido para o seu serviço.

20. Advirta-se que se opostos embargos de declaração com caráter protelatório, será aplicada multa com fulcro no art. 1.026, § 2º do Código de Processo Civil, se houver nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA a PRIMEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS**, por unanimidade de votos, para **CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO e NEGAR-LHE PROVIMENTO**, conforme voto do relator, sintetizado na ementa. Votaram, além do Relator, os Juízes de Direito, como membros, **Dr. Mateus Milhomem de Sousa e Dr. Rozemberg Vilela da Fonseca**.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

NEIVA BORGES

Juiz Relator

06/01

