



**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
**3ª Câmara Cível**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON**  
**MOURA**



**APELAÇÃO CÍVEL N. 5590464-42.2020.8.09.0149**

**COMARCA: TRINDADE**

**APELANTES: SPE SOCIEDADE RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO LTDA. E OUTRA**

**APELADO: REUDSON FERNANDES DE MOURA**

**RELATOR: DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON MOURA**

## **VOTO**

Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto por SPE Sociedade Residencial São Francisco Ltda. e outra (mov. 39) contra a sentença (mov. 25 e 35) proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Fazendas Públicas, Registros Públicos e Ambiental da Comarca de Trindade, Dr. Liciomar Fernandes da Silva, nos autos da **Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Perdas e Danos** ajuizada em seu desfavor por Reudson Fernandes de Moura.

Por oportuno, transcreve-se excerto da sentença objurgada (mov. 34):

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da inicial para CONDENAR as requeridas:

a) ao pagamento de possíveis danos materiais na construção de fossa séptica e semidouros pela parte autora, a ser calculados em fase de cumprimento de sentença;

b) ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em benefício da parte autora, a ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir da prolação da sentença (Súmula 362 do STJ) e com juros de mora de 1% (um por cento ao mês), que deverão ser calculados a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual (art.405 CC);

Por consequência lógica, condeno a requerida ao pagamento das custas processuais, bem como dos honorários advocatícios, os quais, fixo em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Após, foram opostos embargos de declaração (mov. 29), os quais foram rejeitados pela decisão do mov. 35. Veja-se:

Desta forma, percebe-se das alegações da parte embargante, que ela pretende rediscutir



questões já ponderadas, solucionadas e bem fundamentadas na sentença.

Se a decisão não foi solucionada a contento do embargante, deverá buscar os recursos próprios para tentar obter a reforma do julgamento, não sendo os embargos de declaração o meio adequado para a rediscussão da matéria.

É o que basta.

Posto isso, com fulcro no artigo 1.022, do Código de Processo Civil, CONHEÇO dos presentes embargos, vez que tempestivos, e os REJEITO pelos motivos supramencionados, ao passo que mantenho na íntegra a sentença embargada.

Em suas razões, pleiteiam as apelantes: “a) seja reconhecida a ilegitimidade passiva da Apelante Polo Imóveis Ltda, considerando ser esta parte ilegítima para configurar no polo passivo da demanda; b) reformar a sentença, julgando totalmente improcedentes os pedidos da inicial e reconhecendo a ausência de inadimplemento contratual ou propaganda enganosa, afastando a condenação em indenização por danos morais e materiais; c) em todos os casos, arbitrar honorários de sucumbência em favor dos patronos das Apelantes e, sem prejuízo, reduzir os honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da parte Apelada”.

Examina-se.

## 1. Juízo de admissibilidade

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, notadamente de cabimento (próprio), legitimidade, tempestividade e preparo regular (mov. 39, arq. 03). Assim, conheço do recurso de apelação cível manejado.

## 2. Questões preliminares

### 2.1. ilegitimidade passiva da Polo Imóveis

Aduzem as apelantes que a Polo Imóveis Ltda. não é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, porquanto não possui responsabilidade solidária quanto ao contrato e aos fatos alegados na inicial.

Sem razão, contudo.

A atuação da imobiliária na venda do imóvel litigioso não se restringe à mera intermediação do negócio jurídico. Isso porque também fez parte da cadeia de consumo e foi responsável pela elaboração do contrato e pela sua execução material, sendo parte legítima a figurar no polo passivo desta ação.

Em igual sentido, veja-se o entendimento exarado por este Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA IMOBILIÁRIA. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO PARCIAL SOBRE O MONTANTE PAGO. PERCENTUAL ADEQUADO. DANOS MORAIS INEXISTENTES. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS ESTABELECIDOS DE FORMA CORRETA. SENTENÇA MANTIDA. I – (...) II - **Também não prospera a tese de ilegitimidade passiva da empresa que integrou a cadeia de consumo, porquanto foi**



**responsável pela elaboração do contrato e pela sua execução material, emitindo os boletos e realizando o controle dos pagamentos e a cobrança das parcelas devidas pela compra dos imóveis. (...) APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5379855-79.2020.8.09.0085, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR KISLEU DIAS MACIEL FILHO, 5ª Câmara Cível, julgado em 08/08/2022, DJe de 08/08/2022 – grifou-se);

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. LOTEAMENTO. COMPRA E VENDA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. 1. O agravo de instrumento é recurso secundum eventum litis e as suas razões adstringem-se aos lindes da decisão agravada, sob pena de supressão de instância. **2. A proprietária do empreendimento imobiliário e a empresa encarregada da venda dos imóveis do respectivo loteamento, integram a cadeia de fornecedores, de forma que não podem se eximir das consequências decorrentes da solidariedade.** 3. Declarada a responsabilidade solidária dos autores da ofensa no art. 7º, parágrafo único do CDC, impõe-se o reconhecimento da legitimidade passiva da agravante, vinculada às normas consumeristas aplicáveis à compra e venda de bens imóveis entre empresa e consumidor final. 4. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5576767-17.2021.8.09.0149, Rel. Des(a). Aureliano Albuquerque Amorim, 3ª Câmara Cível, julgado em 31/01/2022, DJe de 31/01/2022 – grifou-se).

Nesse contexto, afasto a tese preliminar de ilegitimidade passiva da apelante Polo Imóveis Ltda, mantendo-a no polo passivo da demanda.

## **2.1. Nulidade da sentença por cerceamento de defesa**

As recorrentes suscitam a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e por violação aos princípios da não surpresa e do contraditório, sob o argumento de que o juiz “atropeladamente retrocedeu no iter processual para proferir julgamento antecipado – hipótese legal que, na sistemática do Código de Processo Civil (art. 355), antecede lógica e topograficamente (e, na verdade, até mesmo prejudica) a decisão proferida ao mov. 25.”

Tal pleito, no entanto, não merece prosperar.

Com efeito, não há falar em cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, quando existirem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do destinatário da prova, mormente quando a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o efetivo prejuízo.

Nesse sentido, transcreve-se o enunciado da Súmula n. 28 do TJGO:

Afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo, sem o qual não há que se falar em nulidade.

Na mesma perspectiva, aplicando a súmula n. 28 a caso pareado, veja-se o entendimento deste



e. Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. CERCEAMENTO DEFESA. PRESCRIÇÃO RESTITUIÇÃO CORRETAGEM. IGP-M. INFRAESTRUTURA. DANO EXTRAPATRIMONIAL. I. Não há falar em ausência de impugnação específica (ofensa ao princípio da dialeticidade), quando a parte recorrente rebate os fundamentos da sentença. **II. Nos termos da Súmula n.º 28 deste Tribunal, a preliminar de cerceamento de defesa deve ser afastada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo.** III. O termo inicial para a contagem do prazo prescricional trienal para restituição da cobrança de comissão de corretagem é a data do efetivo desembolso. IV. O reajuste/ajuste das parcelas pelo IGPM, não revela qualquer abusividade, posto que não causa desequilíbrio à parte, mormente porque devidamente pactuado. V. No julgamento do IRDR nº 5520939.03 (Tema nº 9), o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás fixou o entendimento no sentido de que se a legislação municipal ou o decreto autorizador do loteamento não atribuíram aos empreendedores a obrigação de construir a rede interna de esgoto sanitário, o Poder Judiciário também não deve criar tal obrigação. VI. Por ausência de previsão contratual, inexistente obrigação de fazer do empreendedor em construir praças públicas. VII. Não compete ao Judiciário, à luz do Princípio da Separação dos Poderes, determinar realização de obras de infraestrutura em loteamentos particulares, a não ser em casos excepcionais, por envolver mérito administrativo. VIII. Não constatada qualquer abusividade no contrato entabulado entre os litigantes ou situação proveniente da relação contratual que justifique a reparação por danos extrapatrimoniais, deve ser indeferido o pedido indenizatório. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA EM PARTE E NESTA IMPROVIDA.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5153084-28.2022.8.09.0069, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 9ª Câmara Cível, julgado em 25/10/2023, DJe de 25/10/2023).

Por consequência, *in casu*, não se vislumbra a nulidade da sentença, uma vez que o magistrado, na qualidade de destinatário direto das provas, entendeu pela desnecessidade de outros elementos cognitivos além daqueles já inseridos nos autos para o julgamento do mérito.

### 3. Mérito da controvérsia recursal

#### 3.1. Responsabilidade civil da empresa loteadora

Em proêmio, cumpre consignar que a relação jurídica existente entre as partes é consumerista, razão pela qual aplicam-se ao caso as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, a análise deve ser realizada no sentido de verificar a responsabilidade civil da empresa loteadora e eventuais danos materiais e morais devidos ao consumidor.

Inicialmente, assinala-se que a responsabilidade civil do fornecedor é objetiva. Portanto, cabe ao consumidor demonstrar unicamente a conduta (ação ou omissão), onexo causal e o dano resultante para pleitear a reparação, conforme regra extraída do disposto no art. 14 do CDC.

No entanto, a responsabilidade do fornecedor pode ser eximida ao provar a inexistência do defeito ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros (art. 14, § 3º, I e II, CDC).

Analisa-se.



Cinge-se a controvérsia ao pedido de reforma da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais e condenou a loteadora/apelante à reparação por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Emerge dos autos que as partes celebraram, em 30 de dezembro de 2017, contrato de promessa de compra e venda do lote de número 12, Quadra 110, Rua SF-80 do loteamento Residencial Solar São Francisco II (mov. 1, arq. 4).

Na exordial, aduziu o autor que, ao firmar o contrato, acreditava que o loteamento oferecia toda a estrutura necessária para habitação. Entretanto, surpreendeu-se ao perceber que o empreendimento não contava com rede de água tratada e sistema de esgoto. Nessa perspectiva, ingressou em juízo com o fito de obter a declaração da nulidade das cláusulas contratuais que transferem a responsabilidade da construção da infraestrutura do empreendimento aos compradores, bem como a condenação da parte ré ao pagamento da multa prevista na cláusula penal e de indenização por danos materiais e morais.

De trivial sabença que a implementação da rede de distribuição de esgoto é de inteira responsabilidade do loteador, consoante o disposto no art. 2º, § 5º, da Lei Federal n. 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), que dispõe que o parcelamento do solo urbano, mediante loteamento, será realizado com a implantação da infraestrutura básica, constituída, dentre outros, pelo esgotamento sanitário. Transcreve-se:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. (...)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Irresignadas com a sentença, as apelantes alegam que cumpriram integralmente as suas obrigações. No entanto, o que se vê é que, no contrato entabulado entre as partes, especificamente na cláusula 4ª, ficou estabelecido que, no momento de sua assinatura, toda a infraestrutura do loteamento estaria efetivamente implantada, conforme o cronograma de obras, admitida tolerância de 120 e dias.

Nada obstante a previsão contratual, buscando efetivar o fornecimento de água nos loteamentos das referidas regiões, o Ministério Público do Estado de Goiás, a SANEAGO, o Consórcio PROÁGUA e o Município firmaram o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta (mov. 19, arq. 6/10).

Desse modo, a Sociedade Residencial São Francisco Ltda. executou a parte que lhe cabia do referido TAC, tendo em vista que construiu a infraestrutura interna necessária ao saneamento básico exigido, nos termos do art. 3º, inciso I, da Lei Federal n. 11.445, de 05 de janeiro de 2007, da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e do Decreto Municipal n. 322, de 28 de novembro de 2008, que aprovou o loteamento, consoante se atesta pelas fotos carregadas aos autos (mov. 19).

Por outro lado, no laudo de recebimento de obras provisório, lavrado em 2015 (mov. 19, arq. 20), a Saneago atesta que a infraestrutura imputável ao Consórcio Proágua encontrava-se devidamente entregue, restando pendentes as obrigações cabíveis à mencionada concessionária de serviço público, concernentes à interligação dos sistemas local e público do abastecimento de água na região, constante no retromencionado TAC.



Por consequência, o fornecimento de água tratada, embora anunciado no contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, consiste em prestação de serviço público, imputável apenas à concessionária de serviço público de água e esgoto.

Dessa feita, da loteadora/promitente vendedora é cabível se exigir tão somente a construção da infraestrutura interna no loteamento, com vistas à implementação do serviço de água tratada pela Saneago, a qual, por sua vez, responde unicamente pela negligência na implementação das benfeitorias que ficaram a seu encargo.

Por conseguinte, indubitável que a responsabilidade pela inviabilidade da interligação dos sistemas interno e público do abastecimento de água e esgoto na região é exclusiva da Saneago e não da sociedade empresária apelante.

Corroborando essa linha intelectual, os arestos jurisprudenciais desta Corte de Justiça *acerca do mesmo empreendimento imobiliário*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. NÃO REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. NÃO OCORRÊNCIA. LIGAÇÃO EXTERNA DA REDE DE ÁGUA. RESPONSABILIDADE DA SANEAGO. 1. O fornecimento de água tratada, apesar de prometido no contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, trata-se de prestação de serviço público, imputável, apenas, a concessionária de serviço público de água e esgoto. Logo, à loteadora/promitente vendedora é cabível se exigir tão somente a construção da infraestrutura interna no loteamento, com vistas a implementação do serviço de água tratada pela SANEAGO, que, por sua vez, responde unicamente pela negligência na implementação das benfeitorias que ficaram a seu encargo. 2. Restando comprovado nos autos que a sociedade empresária insurgente realizou as obras de infraestrutura básicas previstas na Lei n. 6.766/79 e no contrato entabulado entre as partes, não prospera a pretensão de obrigar a sociedade empresária loteadora a proceder a interligação da rede de abastecimento da região do empreendimento, com vistas a se permitir o fornecimento de água tratada por meio da utilização da infraestrutura interna existente no loteamento. 3. Inexistindo mora contratual por parte da insurgente, inadmissível é o pagamento de quaisquer valores ao promitente comprador apelado, razão pela qual a reforma parcial da sentença apelada é medida impositiva. 4. Por consectário, impõe-se a inversão da verba sucumbencial anteriormente arbitrada, ficando, no entanto, suspensa a sua exigibilidade, em razão da ressalva contida no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil. 5. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. A C O R D A M os integrantes da Quarta Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, na sessão REMOTA do dia 18 de agosto de 2022, por unanimidade de votos, CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E PROVÊ-LA, nos termos do voto da Relatora. Presente na sessão a advogada Doutora Juliana Cardoso.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5199702-87.2019.8.09.0149, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA ELIZABETH MARIA DA SILVA, 4ª Câmara Cível, julgado em 19/08/2022, DJe de 19/08/2022);

EMENTA: Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer c/c reparação por danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada. Loteamento. Residencial Solar São Francisco II. I. Preliminar arguida em contrarrazões. Violação ao princípio da dialeticidade. Afastamento. Não há falar em afronta ao princípio da dialeticidade, quando a apelante impugna suficientemente os fundamentos invocados no ato judicial recorrido. II. Cerceamento de defesa não configurado. Dilação probatória desnecessária. Preliminar afastada. Afasta-se a alegação de cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, quando



existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo (Súm. n. 28 do TJ/GO). III. Inadimplemento contratual. Não ocorrência. Obras de infraestrutura realizadas. Quando o loteamento contar com infraestrutura básica, inclusive rede de água e esgoto, além da existência de benfeitorias documentadas e comprovadas nos autos, descabe falar em inadimplemento de obrigações contratuais por parte da loteadora. IV. Ligação externa da rede de água. Responsabilidade da Saneago. O fornecimento de água tratada, ainda que previsto no contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, trata-se de prestação de serviço público, imputável, apenas, à concessionária de serviço público de água e esgoto. Assim, a instalação interna da rede de água compete exclusivamente ao loteador, a qual foi devidamente instalada, enquanto a ligação entre a rede local com a rede de água e esgoto do município é de responsabilidade da concessionária competente, in casu, a Saneago. Precedentes do TJGO. V. Indenização por danos morais. Ausência de prova do ato ilícito. Não demonstrada qualquer conduta ilícita praticada pela parte requerida (loteadora) decorrente de suposto inadimplemento contratual, impossível o reconhecimento da obrigação de indenizar. VI. Honorários advocatícios sucumbenciais. Considerando o provimento do apelo e a improcedência dos pedidos exordiais ante a ausência de condenação, mister fixar os honorários com base no valor da causa. Apelação conhecida e provida.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5200308-18.2019.8.09.0149, Rel. Des(a). ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA, 7ª Câmara Cível, julgado em 22/05/2023, DJe de 22/05/2023);

EMENTA: Apelação cível. Recurso Adesivo. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por perdas e danos. I. Ausência de qualificação das partes no apelo. Preliminar arguida em contrarrazões. A ausência de qualificação das partes na apelação não acarreta, necessariamente, na irregularidade formal do recurso, porquanto já foram anteriormente qualificadas nos autos, não havendo falar-se em prejuízo. II. Cerceamento defesa. Necessidade de produção de prova oral. Preliminar afastada. Não resta caracterizado o cerceamento do direito de defesa da insurgente se a questão posta em julgamento pode ser julgada de acordo com as provas produzidas nos autos. O magistrado, na condição de destinatário das provas, pode e deve julgar o feito quando entender que ele se encontra apto a ser julgado, se mostrando desnecessária a realização de prova oral. III. Inadimplemento contratual. Ausência de entrega da infraestrutura básica da ?rede? seca de água. Obrigações contratuais adimplidas. Ônus da prova. Fato constitutivo não comprovado. À medida do grau de interesse das partes em comprovar seus fundamentos fáticos, a legislação processual civil dividiu o ônus probatório: compete ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito; ao réu, os fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito do autor. Se a autora/primeira apelada não se desincumbe de comprovar o fato constitutivo do seu direito, enquanto a ré comprova ter cumprido todas as obrigações impostas no contrato firmado, deve ser, diante da inexistência de obrigação a ser adimplida, julgado improcedente o pedido inicial. IV. Indenização por danos morais. Ausência de prova do ato ilícito. Não foram colmatados todos os aspectos delimitadores do dever indenizatório moral, notadamente por não ter restado comprovado nos autos que a autora sofreu lesão a direito de sua personalidade, a ensejar a reparação por dano moral. Impõe-se a reforma da sentença singular neste ponto, a fim de excluir a reparação extrapatrimonial à apelante. V. Ligação externa de rede de água e esgoto. Obras que não são de responsabilidade do loteador. Responsabilidade da SANEAGO. Ilegitimidade. Ao teor da jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça, somente é possível exigir do loteador a realização de benfeitorias previstas no decreto de aprovação do loteamento, na legislação vigente à época em que aprovado o loteamento, no contrato entabulado entre



partes ou que ele tenha se comprometido a realizar através de informes publicitários, gerando expectativa no consumidor, o que não é o caso das obras para implantação da rede de água e esgoto. A instalação interna da rede de água compete exclusivamente ao loteador, a qual foi devidamente instalada, mas a ligação entre a rede local com a rede de água do município é de responsabilidade exclusiva da SANEAGO, que não é parte legítima para figurar no polo passivo, visto que o pedido realizado na inicial não diz respeito a obrigação de fazer pertinente a instalação de rede de água tratada, mas sim em pleito condenatório de reparação por danos morais decorrentes de descumprimento de contrato do qual aludida concessionária não foi parte. Apelação cível conhecida e provida.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5146634-91.2020.8.09.0149, Rel. Des(a). Altamiro Garcia Filho, 4ª Câmara Cível, julgado em 01/08/2022, DJe de 01/08/2022).

Assim sendo, a ligação entre a rede local com a rede de água do município é de responsabilidade, apenas, da Saneago, o que, de pronto, afasta a mora da promitente vendedora e o inadimplemento contratual, visto que as obras de infraestrutura do loteamento foram devidamente entregues.

### **3.2. Indenização por danos morais**

No que concerne à indenização por danos morais, ausente a mora contratual, mostra-se incabível a condenação da Sociedade Residencial São Francisco Ltda. ao pagamento de valores ao promitente comprador apelado.

No caso em comento, não se vislumbra conduta ilícita ou inadimplemento de obrigações contratuais por parte da ré, o que, de consectário, não enseja acolhimento do pedido de indenização por danos morais.

Destarte, impõe-se a reforma da sentença para julgar improcedente o pleito indenizatório.

### **3.3. Inversão da sucumbência**

Da leitura do caderno processual, observa-se que o magistrado singular condenou a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da condenação, isto é, R\$ 5.000,00.

Contudo, com o provimento do apelo e a improcedência dos pedidos iniciais, os honorários devem ser readequados, razão pela qual fixo-os em 10% sobre o valor da causa atualizado, cabendo o encargo à parte autora/apelada, ressalvada a suspensão de exigibilidade por ser beneficiária da gratuidade da justiça.

## **4. Honorários recursais**

Em relação aos honorários recursais, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que estes pressupõe três requisitos cumulativos, quais sejam: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o Código de Processo Civil de 2015; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente, e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto (STJ, 3ª Turma, Ag. Int. no AREsp. n. 1259419/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/12/2018, DJe de 6/12/2018).

Nesse contexto, ante o provimento do apelo, descabe a majoração dos honorários.



## 5. Dispositivo

Ante o exposto, **conheço da apelação cível e dou-lhe provimento**, para, em reforma à sentença, julgar improcedentes os pedidos iniciais.

Ante o provimento do apelo e a improcedência dos pedidos iniciais, os honorários devem ser readequados, razão pela qual fixo-os em 10% sobre o valor da causa atualizado, cabendo o encargo à parte autora/apelada, ressalvada a suspensão de exigibilidade por ser beneficiária da gratuidade da justiça.

É o voto.

Goiânia, 16 de abril de 2024.

Eduardo Abdon Moura

Desembargador

Relator

(5)

**APELAÇÃO CÍVEL N. 5590464-42.2020.8.09.0149**

**COMARCA:** TRINDADE

**APELANTES:** SPE SOCIEDADE RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO LTDA. e OUTRA

**APELADO:** REUDSON FERNANDES DE MOURA

**RELATOR:** DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON MOURA

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL N. 5590464-42.2020.8.09.0149**, da comarca de Trindade, no qual figuram como apelantes a Spe Sociedade Residencial São Francisco Ltda. e Outra e como apelado Reudson Fernandes de Moura.

Acordam os integrantes da Quarta Turma Julgadora da Terceira Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em **conhecer da apelação cível e dar provimento**, nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator, o Dr. Dioran Jacobina Rodrigues (Subst. do Des. Fernando Braga Viggiano) e o Desembargador Gilberto Marques Filho.

Presidiu o julgamento o Desembargador Gerson Santana Cintra.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça o Dr. Deusdete Carnot Damacena.



Goiânia, 16 de abril de 2024.

Eduardo Abdon Moura

Desembargador

Relator

