



Estado de Goiás

Poder Judiciário

4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais

e-mail: gab.fffmedeiros@tjgo.jus.br

Avenida Olinda, Quadra G, Lote 04, Fórum Cível, Park Lozandes, Goiânia/GO, CEP 74884-120

RI nº 5487404-56.2020.8.09.0051

Origem: 7º Juizado Especial Cível

Juiz sentenciante: Danilo Farias Batista Cordeiro

Recorrente: Centro Empresarial Express Ltda.

Advogados: João Batista Linhares, OAB/GO 39.613

Marco Antônio Pitaluga Godoy Gonçalves Figueiredo, OAB/GO 57.984

Recorrida: Juliana Dos Santos Nunes

Advogado(a): Wesley Batista e Souza, OAB/GO 22.677

Relatora: Juíza Fabíola Fernanda Feitosa de Medeiros Pitangui

JULGAMENTO POR EMENTA (ARTIGO 46 DA LEI Nº 9.099/95)

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C PEDIDO DE LIMINAR. INCOMPETÊNCIA PELO VALOR DA CAUSA NÃO VERIFICADA. RELAÇÃO DE DIREITO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PANDEMIA DO COVID-19 QUE NÃO JUSTIFICA O ATRASO INDEFINIDO NO INÍCIO/CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. CULPA EXCLUSIVA DO RECORRENTE. OFENSA À BOA-FÉ CONTRATUAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – A Lei nº 9.099/95 estabelece no inciso I do art. 3º que a competência dos Juizados Especiais para processar e julgar as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário-mínimo. Ainda, ao teor do disposto no Enunciado nº 39 do FONAJE, atribui-se ao valor da causa o benefício econômico pretendido pela parte, e não o valor integral do contrato (com base no art. 2º da Lei 9.099/95). Dessa forma, se a pretensão inicial decorrente da rescisão contratual, está compreendida como a soma dos valores de todos os pedidos cumulados, não exceder o valor permitido no âmbito do JEC (40 salários-mínimos), é este competente para processar e julgar a matéria, como ocorre no caso em exame. **Preliminar rejeitada;**

II - A matéria trazida nos presentes subsume-se às normas do Código Civil, tendo em vista tratar-se de relação referente a cessão de uso/compra e venda de imóvel comercial, sendo que a responsabilidade aqui apurada é subjetiva, nos termos dos arts. 186¹, 187² e 927³ do Código Civil;

III - Para que se configure o dever de indenizar sob o prisma da responsabilidade civil extracontratual, subjetiva ou aquiliana forçoso que se verifiquem seus elementos constitutivos, a saber: a) conduta ilícita do agente (ação ou omissão); b) dolo ou culpa; c) nexos de causalidade; d) dano;

IV – Extrai-se dos autos que a Recorrida assinou proposta de cessão de uso de unidade/compra e venda com o Recorrente referente a duas salas comerciais e



efetuou o pagamento da entrada, em parcelas que totalizaram o montante de R\$ 10.705,55 (dez mil setecentos e cinco reais e cinquenta e cinco centavos). Sendo que o contrato foi firmado no dia 29 de agosto de 2019, com a previsão de entrega para maio de 2020, não havendo entrega da obra até a propositura da ação, em setembro de 2020;

V – A pandemia causada pela COVID não pode ser usada como justificativa para todos os descasos ocorridos nas relações em sociedade. Verifica-se pela cláusula “quinta” do contrato entabulado pelas Partes, que o Recorrente condicionou a compra do imóvel à assinatura da Recorrida no contrato principal (ev. 14, arq. 3, p. 94);

VI – Em princípio, o valor pago a título de luvas não é passível de devolução quando do rompimento do vínculo referente a cessão de uso, salvo se comprovado que a frustração se deu por culpa do empreendedor do shopping, na medida em que o pagamento tem como causa subjacente a reserva feita pelo lojista interessado em participar do empreendimento;

VII - O princípio da boa-fé, ainda, veda comportamentos contraditórios ou temerários que gere a outra parte contratante quebra de expectativas, devendo o fornecedor de produto e serviço atuar de forma leal ao pacto firmado anteriormente com o consumidor, conforme estatui o artigo 422 do Código Civil;

VIII – Resta claro que do contrato firmado, estabeleceu o mês de maio de 2020 para entrega do empreendimento, embora não tenha fixado data específica. Portanto devem ser aplicadas as regras dos artigos 421 e seguintes do Código Civil, que permitem a revisão do contrato e a declaração de nulidade de cláusulas e em especial inseridas em contrato de adesão, quando impõe a um dos contratantes obrigações incompatíveis com a natureza do negócio. O prazo indefinido para a construção e entrega de um empreendimento em que se está a cobrar luvas pela cessão de uso é de todo incompatível com a boa-fé contratual, já que o lojista tem o direito de saber a época em que montará o seu negócio e usufruir do empreendimento;

IX – Nesse contexto, a alegação de inadimplemento contratual apresentada como justificadora do pedido de restituição dos valores pagos restou confirmada pelas provas de que o empreendimento não foi terminado e sequer existem previsões para a finalização, revelando que os empreendedores não lograram sucesso no incremento estrutura prometida e não se cercaram dos cuidados necessários para impedir o insucesso do empreendimento;

XI – Diante desse quadro, demonstrado que o Recorrente concorreu para o insucesso do empreendimento, até porque sequer comprovou, ou mesmo alegou, que tenha concluído a obra, ou mesmo iniciado a construção do empreendimento, a ponto de levar o Recorrido a requerer a rescisão do contrato de cessão de uso, cabível a restituição dos valores pagos, não sendo admissível a aplicação de qualquer retenção de valores em prol do recorrente, haja vista imperioso o retorno das partes ao *status quo ante*⁴;

XII – Recurso conhecido e desprovido, mantendo incólume a sentença proferida, por estes e seus próprios fundamentos;

XIII – Condene o Recorrente ao pagamento de custas e honorários advocatícios, os quais arbitro em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 55 da Lei 9.099/95.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos em que são partes as acima enunciadas. Acorda a 4ª Turma Recursal aos Juizados Especiais, por **unanimidade** de votos, em **conhecer do recurso e negar-lhe provimento**, nos termos do voto da relatora e sintetizado na ementa acima. Votaram, além da relatora, os juízes de direito Élcio Vicente da Silva e Algomiro



Carvalho Neto.

Goiânia, 10 de novembro de 2021.
(Data do Julgamento)

Fabíola Fernanda Feitosa de Medeiros Pitangui
Juíza Relatora

Élcio Vicente da Silva
Juiz de Direito

Algomiro Carvalho Neto
Juiz de Direito

1 Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

2 Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

3 Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

4 Precedentes das Turmas Recursais-GO: Processo nº 5497435-09.2018.8.09.0051, 4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais. Relator Ricardo Teixeira Lemos; acórdão publicado em 19/02/2021. Processo nº 5148533-64.2019.8.09.0051, 4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais. Relator Algomiro Carvalho Neto; Acórdão publicado em 19/04/2021. Processo nº 5496256-40.2018.8.09.0051, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais. Relator Altair Guerra da Costa; Acórdão Publicado em 05/11/2020.

Locação em shopping center. Cláusula que permite o adiamento da entrega do espaço indefinidamente. Abusividade reconhecida. Indenização correspondente ao reembolso de despesas relacionadas com a instalação do negócio e restituição das taxas. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1021595-44.2014.8.26.0100; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2015; Data de Registro: 13/02/2015).

5/0

