



Goianira - 1ª Vara Cível

GOIANIRA

Processo nº 5329557.54.2017.8.09.0064

SENTENÇA

Trata-se de “Ação de Obrigação de Fazer c/c Reparação de Danos Morais e Materiais” ajuizada por MARIA COSTA MACIEL VIEIRA em desfavor de TONIN BALA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificados nos autos em epígrafe.

Afirma a parte autora que em 29/05/2013 firmou com a requerida Promessa de Compra e Venda de imóvel localizado no Residencial Fonte das Águas II. Aponta que a requerida descumpre disposições contratuais e legais ao argumento de que até hoje a infraestrutura prometida para o loteamento não foi totalmente entregue.

Alega que o Residencial Fonte das Águas II não possui asfalto, meio-fio, iluminação pública e galerias pluviais. Informa que o contrato prevê prazo de 24 meses após sua assinatura para entrega de água e esgoto nos imóveis, o que não foi cumprido.

Relata que o material publicitário distribuído pela requerida prometia parque com lago, bosque e pista de cooper, sendo que apenas o primeiro foi implementado. Aduz que a requerida praticou propaganda enganosa, pois a maior parte das benfeitorias não foi entregue.

Declara que diante da ausência de água tratada os moradores constroem às suas próprias expensas cisternas, poços artesianos, sumidouros, fossas sépticas. Noticia que aqueles que não implementaram tais soluções compram água de caminhão-pipa do dono do empreendimento.

Desse modo, requereu em sede de antecipação de tutela, que a requerida fosse compelida a iniciar e concluir as obras de asfalto, meio-fio, iluminação pública, escoamento de

Valor: R\$ 32.718,48 | Classificador: CONCLUSO PARA SENTENÇA
Procedimento Comum
GOIANIRA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: Rogério Rodrigues Rocha - Data: 14/02/2019 17:20:50

águas pluviais nas vias de acesso Rua Dra. Diva Pires, bem como a entrega do parque e pista de cooper prometidas nos informes publicitários e a entrega de água e esgoto em todo o loteamento.

No mérito, pugna pela confirmação dos pedidos elencados a título de antecipação de tutela, que sejam anuladas as cláusulas contratuais 1.1.1, 1.1.2 e 1.1.4 do contrato firmado entre as partes, que a requerida seja condenada ao pagamento de cláusula penal no valor de R\$ 8.718,48 (oito mil, setecentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos) acrescida de multa de 1% ao mês sobre o valor do contrato e 2% sobre o tempo de atraso na entrega das obrigações contratuais. Pleiteia, por fim, a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e danos materiais no importe de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Apresentou procuração e documentos contidos no evento 01.

Despacho inicial deferindo os benefícios da assistência judiciária à parte autora e determinando a citação da requerida (evento 04).

Citada, a requerida apresentou contestação (evento 08) alegando preliminarmente a incompetência do juízo ante a existência de convenção de arbitragem. No mérito, nega que o loteamento não tenha infraestrutura básica apontando que existem no local rede de captação de águas pluviais, pavimentação asfáltica com meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação pública. Quanto ao abastecimento de água, alega ter realizado todas as obras necessárias para o abastecimento, contudo a Saneago não efetuou a ligação do sistema de abastecimento geral com o sistema de abastecimento local. Por este motivo, defende que não deter qualquer responsabilidade pela ausência de fornecimento de água tratada.

Por fim, aduz ter requerido a Saneago a ligação do sistema de abastecimento de água e que por sua iniciativa foram instalados poços artesianos e fossas sépticas nos lotes enquanto o pedido não é atendido. Juntou procuração e documentos.

Impugnação à contestação contida no evento 12.

Decisão indeferindo a antecipação de tutela pleiteada e rejeitando a preliminar suscitada na contestação (evento 14).

Instados a especificarem as provas que pretendiam produzir, a requerida pugnou pela oitiva de testemunha (evento 17) e a parte autora requereu a realização de audiência de instrução e julgamento e a intimação da requerida para que apresentasse os Termos de Entrega da Infraestrutura ao Poder Público (evento 21).



Despacho designando data para a realização de audiência de instrução e julgamento e intimando a parte autora para apresentar termos de recebimento de infraestruturas do loteamento emitidos pela Prefeitura de Goianira e cópias de documentos do loteamento, como licenças e AVTO's (evento 22). Na oportunidade, foi determinada a expedição de mandado de inspeção judicial no loteamento em questão e no imóvel adquirido pela requerente.

Realizada a inspeção judicial, foi colacionado o respectivo auto no processo (evento 30).

Realizada audiência (evento 31), foi ouvida a testemunha arrolada pela parte requerida. No ato foi proferido despacho determinando à parte ré que apresentasse os documentos especificados na decisão contida no evento 22.

A requerida apresentou apenas o Atestado de Viabilidade Técnica Operacional expedido pela Saneago e justificou a impossibilidade na entrega dos demais documentos (evento 34).

Intimadas, as partes apresentaram memoriais (eventos 37 e 38).

Instado a se manifestar, o Ministério Público opina pela procedência dos pedidos iniciais (evento 44).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório. Passo aos fundamentos.

As partes são legítimas e estão regularmente representadas nos autos. Processo apto a ser julgado.

A preliminar aventada foi apreciada na decisão contida no evento 14. Despicienda, dessa forma, nova análise. Inexistindo outras preliminares, passo ao exame do mérito.

Insurge-se a parte autora contra supostas irregularidades na entrega de lote integrante



do Residencial Fonte das Águas II. Alega que a maior parte das benfeitorias constantes nos encartes publicitários colocados a disposição dos compradores não foram entregues.

Analisando o contrato entabulado entre as partes (evento 01, arquivo 07), verifica-se que a cláusula 1.1.1 prevê que o Loteamento Fonte das Águas II contará com as seguintes infraestruturas: rede de energia elétrica e iluminação pública; rede de abastecimento de água; rede de captação de águas pluviais; e pavimentação asfáltica com meio-fio. Os informe publicitários apresentados pela parte autora, por seu turno, preveem, além dos itens descritos no contrato, parque com lago, bosque e pista de cooper.

De acordo com o art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, *“toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”*.

Restou consubstanciado nos autos que a realidade do loteamento não condiz com o anunciado aos compradores. Foi demonstrado que até o momento o loteamento não conta com distribuição de água tratada e a via que liga os loteamentos Fonte das Águas I e II não se encontra pavimentada.

O art. 37 do Código de Defesa do Consumidor é claro ao dispor que:

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

Ao veicular a informação de que o lote adquirido pelos requeridos contaria com aquela série de benefícios, tal promessa passou a vincular as requeridas e integrar o contrato. O seu descumprimento configurou quebra da boa fé contratual. Dessa forma, é obrigação da requerida cumprir com todos os termos acordados e implementar as benfeitorias prometidas ao comprador.

A requerente apresenta encartes publicitários indicando que o empreendimento contaria com parque com bosque e pista de cooper. A requerida, por seu turno, afirma que o material publicitário refere-se ao loteamento Fonte das Águas I.

Questionado em audiência sobre a apresentação do folheto a parte autora, o



engenheiro da requerida alegou que aos compradores eram oferecidos lotes em ambos os empreendimentos, cabendo ao cliente decidir pelo imóvel de sua preferência. Em resposta, a parte autora aponta que o material publicitário não deixa explícito qual loteamento está sendo anunciado.

Em análise ao material publicitário juntado aos autos e às informações veiculadas pelas partes, depreende-se a existência de dois loteamentos, o Fonte das Águas, localizado na cidade de Goiânia, e o Fonte das Águas II, localizado na cidade de Goianira. A parte autora adquiriu imóvel integrante do loteamento Fonte das Águas II.

Os informes publicitários contidos no evento 01, arquivos 13 e 14, que anunciam bosque e pista de cooper, mencionam o empreendimento Fonte das Águas, localizado em Goiânia e dividido em 1ª e 2ª etapas. Já o anúncio integrante do evento 01, arquivo 17, que anuncia apenas asfalto, água e energia, menciona o empreendimento Fonte das Águas 2, localizando na "Grande Goiânia".

Em que pese os empreendimentos terem nomes semelhantes, a partir das distinções apontadas é possível aferir a existência de dois loteamentos distintos, com promessas de infraestrutura distintas. Logo, não resta evidente que a promessa de Parque com Bosque e Pista de Cooper foi vinculada ao Residencial Fonte das Águas II.

No que se refere ao asfalto, meio-fio, iluminação pública e escoamento de águas pluviais, foi realizada inspeção judicial para averiguação de sua existência e estado.

De antemão, importante registrar que a manutenção da pavimentação asfáltica, do sistema de escoamento de águas pluviais e da rede elétrica e iluminação pública é de responsabilidade do Poder Público, diretamente ou por intermédio de concessionárias. Verifico, portanto, a impossibilidade da requerida em entregar a tutela específica. Entretanto, eventuais desacordos com o anunciado serão considerados no arbitramento de eventual reparação por danos morais.

Prosseguindo, de acordo com o auto de inspeção judicial, o bairro possui rede de energia elétrica com a instalação de postes de iluminação pública. O Oficial de Justiça relatou ter sido informado por morador que, salvo algumas lâmpadas queimadas, o sistema de iluminação pública funciona perfeitamente. Informa que, em função da inspeção ter sido realizada no período matutino, não foi possível verificar quais lâmpadas não encontravam-se em funcionamento.

É dever do autor constituir provas que explicitem seu direito. Dessa forma, no que se refere à iluminação pública e rede elétrica não vislumbro nos autos evidências de que as instalações sejam efetivamente precárias e causem prejuízos a requerente.

Quanto ao sistema de escoamento de águas pluviais, constatou-se sua existência e, conforme informações de moradores, algumas partes se encontram quebradas e entupidas por falta de manutenção. No que se refere especificamente à Rua Dra Diva Pires, não há comprovação de que o sistema de escoamento de águas pluviais não tenha sido implantado naquele local.

Constatação semelhante ocorreu quanto ao asfalto e meio-fio, verificou-se a existência em todo o bairro, mas o mau estado em algumas partes por ausência de manutenção. De acordo com o auto de inspeção, a única via não asfaltada é a que dá acesso ao Loteamento Fonte das Águas I, localizado na cidade de Goiânia.

Apesar de a requerida não ter apresentado termo de recebimento de infraestrutura emitido pelo Poder Público, resta evidente que a execução da maior parte da infraestrutura descrita acima, em que pese a ausência de manutenção por parte do Poder Público. O único ponto que enseja responsabilização pelo descumprimento é a ausência de pavimentação da via de acesso ao Loteamento Fonte das Águas I. Em memoriais a requerida aponta que a referida via pertence ao Município de Goiânia, contudo o engenheiro da requerida ouvido em audiência declarou que a estrada que liga os dois loteamentos consiste em divisa dos municípios de Goiânia e Goianira.

A manutenção da pavimentação asfáltica é atribuída ao Poder Público, contudo o Decreto nº 344/2011, da Prefeitura de Goianira, determina que a loteadora deverá entregar “vias de circulação 100% asfaltadas e com meio-fio”. Por conseguinte, é dever da requerida pavimentar a via que dá acesso ao Residencial Fonte das Águas I até o limite do loteamento Fonte das Águas II.

Ressalte-se, ainda, que, considerando que o contrato especifica que todo o loteamento seria asfaltado, a precarização daquela via interferirá na quantificação do dano moral pleiteado.

Ainda quanto à infraestrutura do loteamento, os moradores questionam principalmente a ausência de sistema de água tratada. Apontam que os anúncios e o contrato entabulado foram claros ao dispor que os imóveis comercializados contariam com rede de água tratada.

Para o parcelamento do solo urbano é necessário o cumprimento de diversos requisitos mínimos, priorizando o interesse social e a dignidade da pessoa humana, a serem cumpridos, em princípio, pelo loteador. Desta forma, a obrigação de realização de obras de infraestrutura básica tem caráter ex lege, vez que decorre da Lei federal nº 6.766/1979, artigo 2º, § 5º. Com efeito, a lei abrange, ainda que não haja previsão específica no decreto de aprovação do loteamento, dentre outros, abastecimento de água potável.

Vejamos:

“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 Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.9)

§ 6º A infraestrutura 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. (Redação dada pela Lei nº 1.445, de 2007)

À evidência, a determinação legal quanto a realização pelo loteador de obras de infraestrutura justifica-se porque a provisão de água e luz constitui em serviço essencial à materialização do direito constitucional à moradia e à proteção à dignidade da pessoa humana.

O contrato firmado entre as partes prevê que o imóvel será provido por rede de tratamento de água. Contudo, é fato notório e incontroverso que até a presente data o local é desprovido de sistema de tratamento e fornecimento de água.

A requerida imputa a Saneago a culpa pela ausência do serviço de saneamento básico, afirmando ter realizado as obras de infraestrutura necessárias para a implantação do sistema de água mas a concessionária de serviço público até o momento não efetuou a ligação, fato este que constitui motivo de força maior que exclui a responsabilidade das rés. Ocorre que a falha na prestação do serviço não reside propriamente na ausência da rede de água tratada, o que poderia, em tese, ventilar culpa exclusiva de terceiro, no caso a Saneago, mas o que ocorre no caso em comento é que ao vender o imóvel houve o compromisso da ré de que o loteamento teria o fornecimento de água potável, portanto, ocorreu uma promessa de prestação de serviço que até o presente momento não se concretizou. Ao comprar o imóvel os autores/consumidores criaram expectativas que até hoje não foram alcançadas.

Aliás, este raciocínio não se aplica apenas a questão da ausência de rede água tratada no setor, mas a qualquer benfeitoria anunciada pela requerida que não foi entregue.

Neste caso, estando inserida no contrato a oferta do fornecimento de água potável fica vendedor/loteador vinculado, ainda que o fornecimento do serviço ou benefício dependa da realização de obras ou cumprimento de condições por parte de terceiros.

Registre-se ainda, que a responsabilidade das requeridas exsurge claramente em face da não observância do princípio da boa fé contratual que foi expressamente previsto no novo Código Civil.

O Novo Código Civil expressa que é necessária a boa-fé objetiva em todas as fases contratuais sob pena de viciar o contrato, uma vez que é um dos princípios sociais norteadores do contrato. Assim, a boa-fé deve ser elemento balizador da interpretação do contrato, conforme preceitua o art. 113, do Código Civil.

Sobre o princípio da boa fé, Maria Helena Diniz leciona que ele deve estar ligado “ao interesse social das relações jurídicas, uma vez que as partes devem agir com lealdade, retidão e probidade, durante as negociações preliminares, a formação, a execução e a extinção do contrato” (2014, p. 195).

Portanto, a observância da boa-fé objetiva contratual deve estar presente em todas as etapas de desenvolvimento do contrato, ou seja, na fase anterior (de negociações), de execução e na fase posterior ao término do contrato firmado.

O contrato faz lei entre as partes, sendo que essa lei deve ser exercida dentro dos parâmetros da boa-fé, de maneira que o desrespeito à boa-fé quando do exercício de um direito contratualmente estabelecido gera conduta civilmente ilícita e ensejadora de responsabilidade civil, que, neste caso, ocorre na modalidade objetiva, pela qual não há indagação do elemento subjetivo da conduta, como se depreende do quanto disposto no art. 187 do CC.

O reconhecimento da objetividade da responsabilidade civil impede a alegação de excludentes de responsabilidade civil que baseiem na quebra do elemento subjetivo da conduta, ou seja, ainda que o sujeito passivo de eventual ação de ressarcimento prove que não praticou a indigitada violação positiva por culpa ou dolo, será condenado a ressarcir a parte contrária que sofreu os prejuízos.

Neste caso de responsabilidade objetiva em decorrência da boa fé contratual, para dizer se a parte agiu ou não com boa fé esta deve ser analisada não na intenção psíquica, mas no modo em que as atitudes das partes contratantes, que devem se adequar ao que a sociedade convencionou “conhecimento geral”, sendo que o descompasso de suas atitudes pode demonstrar a má-fé.

No caso em comento, as requeridas alegam ausência de culpa pelo atraso na entrega do benefício do fornecimento de água tratada sob o fundamento de que a responsabilidade pela obra é da Saneago. Todavia, ao inserir no contrato a promessa de que o loteamento teria fornecimento de água potável a ré torna-se responsável pelo cumprimento do contrato, em observância ao princípio da boa fé contratual.

Os deveres de probidade, boa-fé, colaboração, informação e cuidado decorrem da boa-fé objetiva e só são observados se o sujeito da relação contratual atuar para além da simples consecução do objeto contratual. Portanto, a não observância desses deveres, ainda que cumprido o objeto primário do contrato (a prestação contratualmente estabelecida), gera inadimplemento contratual.

Além deste princípio existem os deveres anexos à boa-fé, dentre eles o dever de lealdade e conseqüente confiança no desenvolver dos atos. Assim, o contrato deve ser cumprido da forma estipulada e respeitando os princípios norteadores da honra e probidade. Referidos deveres requerem que as partes sejam transparentes no negócio firmado de forma a ser formar segurança jurídica e conseqüente confiança no cumprimento das obrigações.

No caso em testilha constata-se a não observância pelas rés do princípio da boa fé contratual em todas as etapas de desenvolvimento do contrato, já que desde quando iniciou as vendas do loteamento tinha plena ciência da ausência de água na região, situação que poderia dificultar e/ou impedir o fornecimento de água potável.

Além da não observância do princípio da boa fé, vale registrar também a ocorrência de propaganda enganosa, na hipótese dos autos, é matemática e irrefutável, de modo que ficou caracterizada a falha na prestação do serviço.

Com efeito, impossível afastar da ré a obrigação de reparar os danos causados a autora. In casu, o dano moral ficou amplamente configurado.

A requerente pugna, ainda, pela anulação das cláusulas contratuais ns. 1.1.1, 1.1.2 e 1.1.4. Inicialmente cabe esclarecer sobre a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de natureza consumerista. Com efeito, o princípio do pacta sunt servanda não é absoluto, segundo as disposições insertas no Código de Defesa do Consumidor. O ordenamento jurídico pátrio permite a revisão judicial de contratos que estipulam cláusulas abusivas e ilegais.

No caso, cabe analisar a abusividade das cláusulas impugnadas. Para tanto, vejamos o seu teor:

1.1.1 – DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA: O (S, A, AS)



PROMISSÁRIO (S, A, AS) COMPRADOR (ES, A, AS), desde já, declara(m) para todos os efeitos legais e contratuais, ter plena ciência de que o loteamento LOTEAMENTO FONTE DAS ÁGUAS II contará com as seguintes infra-estruturas: a) Demarcação de lotes e demais áreas; b) Rede de energia elétrica e iluminação pública; c) Rede de abastecimento de água; d) Rede de captação de águas pluviais; e) Pavimentação asfáltica com meio-fio.

1.1.2 – As obras de infra-estrutura referidas no item 1.1.1 acima, são de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA e serão implantadas no prazo máximo determinado no decreto de aprovação nº 344-A/2011 do Município de Goianira, Goiás. As mesmas serão entregues aos adquirentes na medida em que forem sendo concluídas, não cabendo, por conseguinte, quaisquer reclamações.

(...)

1.1.4 – O sistema de esgoto do loteamento objeto deste é individual e baseia-se em fossa séptica e sumidouro. Sendo assim, o (s, a, as) PROMISSÁRIO (S, A, AS) COMPRADOR (ES, A, AS), desde já, declara(m) ter(em) pleno conhecimento e obriga(m)-se a executar, às suas expensas, as obras de saneamento básico no imóvel compromissado (fossa séptica e sumidouro), obedecendo normas descritas no PROJETO em anexo, correndo por sua conta todos os custos inerentes.

Quanto à cláusula 1.1.1 não verifica-se qualquer irregularidade. Ao contrário, a referida disposição serve de fundamento para parte dos pedidos autorais, pois prevê contratualmente as infraestruturas que devem integrar o loteamento.

No que se refere à cláusula 1.1.2, a requerente argumenta que o prazo previsto para entrega das infraestruturas é distinto daquele previsto no decreto de aprovação do loteamento. De fato, o decreto de aprovação prevê que as obras de infraestrutura deverão ser entregues em, no máximo, 04 (quatro) anos. O contrato, por sua vez, estipula o prazo de 24 meses, contados a partir de sua assinatura.

O prazo previsto no decreto finalizou-se em 19/12/2016. O prazo contratual, por seu turno, teve fim em 29/05/2015. Verifica-se, dessa forma, que a disposição contratual coaduna-se com a legal, não havendo que se falar em nulidade da cláusula, mas sim em seu descumprimento.

A cláusula 1.1.4 atribui aos promissários compradores a obrigação de executar às suas expensas as obras de saneamento básico no imóvel. Nos termos da Lei nº 6.766/79, que versa sobre o parcelamento urbano, o esgotamento sanitário constitui infraestrutura básica dos loteamentos urbanos.

O art. 18 da referida lei dispõe que:

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

Depreende-se, portanto, ser responsabilidade do loteador a execução das obras de infraestrutura básica previstas em lei. Corroborando esse entendimento, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem atribuído ao loteador e ao Município, este último de forma subsidiária, a responsabilidade pela conclusão de tais obras. Vejamos:

ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO IRREGULAR. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO. 1. O acórdão recorrido reconheceu: **"Portanto, na hipótese de não serem realizadas pelo loteador as obras de infraestrutura urbana básica, cabe ao Município, subsidiariamente, a sua execução, com direito de regresso frente ao responsável direto pelo parcelamento do solo (loteador), para ressarcimento das despesas efetuadas."** (fl. 398, e-STJ). Considerou tratar-se de **"responsabilidade subsidiária do ente municipal"** (fl. 398, e-STJ). 2. Com efeito, a decisão do Tribunal a quo está em consonância com o entendimento atual e dominante do STJ de que a responsabilidade civil do Município é de imputação solidária, mas a execução é subsidiária, isto é, o Município responde somente nas hipóteses em que o loteador não possa fazê-lo como, por exemplo, quando o loteador não for encontrado. 3. Recurso Especial não provido. (REsp 1736397/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 17/12/2018)

Logo, não pode ser atribuída ao promissário comprador a total responsabilidade pela execução de obras de saneamento básico. Desse modo, a cláusula 1.1.4 do contrato entabulado pelas partes mostra-se irregular, devendo ser declarada nula.

A parte autora pugna, ainda, que a requerida seja compelida a pagar cláusula penal no valor de R\$ 8.718,48 (oito mil, setecentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos) acrescida de



multa de 1% ao mês sobre o valor do contrato e 2% sobre o tempo de atraso na entrega das obrigações contratuais. Aponta que o contrato prevê penalidade apenas ao consumidor em caso de inadimplemento, o que, a seu ver, mostra-se abusivo pois a disposição é unilateral. Requer, então, a inversão da cláusula penal aplicando os itens 7.3 e 3.1 à requerida.

Os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato, do equilíbrio contratual e da bilateralidade na seara consumerista não ensejam que todos os direitos e obrigações previstos sejam idênticos, principalmente quando tratam de situações distintas. A multa pleiteada não está prevista no contrato para a hipótese de inexecução dos itens de infraestrutura anunciados. Não cabe ao julgador, desse forma, inovar e atribuir a qualquer das partes obrigações não pactuadas, formal ou informalmente.

Ademais, a cláusula 7.3 prevê a retenção de parte dos valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa do promitente vendedor. Para inversão da cláusula, conforme intentado pela parte autora, deveria ocorrer a rescisão contratual por culpa da requerida, o que não é a situação dos autos, onde a parte autora pleiteia apenas a execução das obras de infraestrutura prometidas e a indenização moral e material pela alegada desídia da loteadora.

Após a análise de todas as cláusulas contratuais impugnadas e da execução das obras de infraestrutura prometidas pela requerida, imperiosa a quantificação da indenização devida. Nesse particular, o dano moral ficou amplamente configurado ante a constatação de ausência de sistema de abastecimento de água potável, falta de pavimentação da via que liga o loteamento em questão ao Fonte das Águas I e imputação à requerente do dever de execução de obras de esgotamento sanitário, considerado item de infraestrutura básica e de responsabilidade do loteador.

A constatação de que o bem não possui todas as características dele esperadas, e divulgadas e com obrigações fixadas no contrato, não pode ser considerada como fato de menor importância e, naturalmente, dão lugar a irritação, frustração e decepção que violam a dignidade do consumidor. Dessa forma, presente o nexo causal entre o dano moral sofrido pela requerente e a conduta ilícita praticada pela requerida.

Em relação ao valor da indenização, este deve estar de acordo com o princípio da razoabilidade, de forma que o valor não pode mostrar-se irrisório nem se apresentar como fonte de enriquecimento ilícito. Dessa forma, o estabelecimento do montante da indenização deve ser entregue ao prudente arbítrio do juiz, que deve orientar-se pelo bom senso e pelas peculiaridades o caso concreto, a fim de atender à finalidade de tal indenização – que não se presta somente a compensar e dar satisfação ao lesado; mas também a desincentivar a reincidência do ofensor. Nessa esteira de raciocínio, entendo que a indenização deve ser fixada em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), quantia que se demonstra razoável para compensar os danos morais sofridos pela autora, desestimular a reclamada a, no futuro, praticar atos semelhantes e, por fim, não gerar enriquecimento ilícito daquela.

Por fim, a autora requereu condenação por dano material, sob o fundamento de que construiu fossa séptica e cisterna à sua própria expensa, uma vez que o loteamento não possui rede de esgotamento sanitário e fornecimento de água potável.

Conforme delineado acima, é dever do loteador a execução de obras de infraestrutura básica, incluído nessa classificação o esgotamento sanitário. Desse modo, a responsabilidade pela execução de obras de saneamento básico não pode ser transferida ao promitente comprador.

Contudo, ao contrário do dano moral, o dano material deve ser efetivamente comprovado, sob pena de indeferimento do pedido. No caso trazido à baila, a parte autora alega ter despendido R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) com a construção de cisterna e fossa séptica. No entanto, não apresenta nenhum documento que comprove os referidos gastos.

Neste sentido julga nosso E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS ESTÉTICOS MATERIAIS E MORAIS. ACIDENTE DE TRÂNSITO. RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA. REQUISITOS DEMONSTRADOS. DANOS ESTÉTICOS E MATERIAIS NÃO COMPROVADOS. DANO MORAL PRESUMIDO. QUANTIFICAÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA SEGURADORA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECÍPROCOS. ... 3. **Para haver indenização a título de danos materiais (danos emergentes e lucros cessantes), necessária a comprovação do efetivo dano patrimonial sofrido, porquanto, ao contrário dos danos morais, estes não se presumem e devem ser devidamente comprovados pela parte que alega tê-los sofrido, conforme artigo 373, I, do CPC, que dispõe caber ao autor comprovar os fatos constitutivos do seu direito.** APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 0305800-63.2014.8.09.0051, Rel. MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI, 1ª Câmara Cível, julgado em 08/08/2018, DJe de 08/08/2018)

No caso em testilha, o autor não apresentou nenhuma prova efetiva do dano alegado.

Ante todo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para:

a) condenar a requerida à obrigação de fazer consistente na entrega de obras de infraestrutura correspondente a pavimentação da via que dá acesso ao Residencial Fonte das



Águas I, até o limite do loteamento no qual se localiza o imóvel da autora, fixando o prazo de 30 (trinta) dias para cumprimento, sob pena de multa diária R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a incidência de 30 (trinta) dias;

b) considerando a veiculação de informes prevendo que o empreendimento seria provido de água tratada e asfalto em todas as vias, bem como a ausência de implantação de rede de esgotamento sanitário, e diante da constatação da impossibilidade de entrega de parte da infraestrutura básica necessária, condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Os juros de 1% ao mês, deverão ser calculados a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual (art. 405, CC); e a correção monetária, pelo INPC, desde esta data (arbitramento) (Súmula 362/STJ);

c) declarar nula a Cláusula 1.1.4 do contrato de compromisso de compra e venda que atribui ao promitente comprador a responsabilidade de executar obras de saneamento básico no imóvel adquirido.

JULGO IMPROCEDENTE os pedidos de indenização por danos materiais, obrigação de fazer consistente em entrega de parque com bosque e pista de cooper e manutenção de meio-fio, escoamento de águas pluviais e iluminação pública, e a inversão das cláusulas penais previstas no contrato.

Em decorrência da sucumbência recíproca mas não equivalente, condeno as partes ao pagamento das custas processuais na proporção de 80% sob responsabilidade das requeridas e 20% a ser recolhido pela autora. Quanto aos honorários advocatícios, nos termos dos arts. 85 e 86 do CPC, fixo em 10% sobre o valor da condenação, com correção monetária da data do arbitramento e juros de mora a contar do trânsito em julgado, aplicados os mesmos indexadores mencionados, sendo que 80% deverá ser pago pela requerida aos procuradores da parte autora e 20% a ser pago pela autora aos advogados da parte ré, vedada a compensação. No que se refere a requerente, fica, porém, a verba suspensa, face a assistência judiciária concedida (evento 04).

P. R. I.

Goianira, 04 de fevereiro de 2019.

Ângela Cristina Leão

Juíza de Direito