



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**  
2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais

E-mail: 2turmarecurshalrozana@gmail.com/ Whatsapp Business: (62) 3018-6820

**RECURSO: 5376593-58.2022.8.09.0051**

**ORIGEM: GOIÂNIA - 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

**RECORRENTE: ALEXANDRE SOARES DE JESUS E NATHALIA DE PAULA OLIVEIRA SILVA**

**RECORRIDO: INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA E INCORPORADORA BORGES LANDEIRO SA**

**JUIZ SENTENCIANTE: DR. LAZARO ALVES MARTINS JUNIOR**

**RELATORA: DRA. ROZANA FERNANDES CAMAPUM**

**JULGAMENTO POR EMENTA (art. 46 da Lei nº 9.099/95)**

**EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C PERDAS E DANOS. ATRASO NA POSSE DE IMÓVEL DECORRENTE DE RESTRIÇÃO JUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

1. Em síntese, alegam os autores que adquiriram imóvel residencial da primeira parte ré, firmando Compromisso de Compra e Venda em 30/07/2017. No entanto, durante os trâmites para contratação de financiamento imobiliário, relatam que foram surpreendidos com a intimação acerca de penhora judicial sobre o referido imóvel. Tal situação gerou despesas não previstas (contratação de advogado para oposição de Embargos de Terceiros) e atraso na aprovação do financiamento, com o consequente adiamento da posse do imóvel. Pugnaram pelo recebimento dos danos emergentes, lucros cessantes e danos morais. A sentença proferida no evento 45 deu parcial procedência aos pedidos para condenar as rés, solidariamente, a pagar aos autores a quantia de R\$ 6.687,00 (seis mil, seiscentos e oitenta e sete reais) a título de lucros cessantes, acrescida de correção monetária pelo INPC e com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação e a restituírem às partes autoras a importância de R\$ 261,24 (duzentos e sessenta e um reais e vinte e quatro centavos), acrescida de correção monetária pelo INPC a partir do desembolso e com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Irresignados, os autores interpuseram recurso inominado no evento 57 onde requereram a reforma da sentença para que as rés sejam condenadas ao pagamento de indenização por danos morais, lucros cessantes por

Valor: R\$ 30.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível  
2ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS  
Usuário: - Data: 22/06/2023 09:42:10



todo o período que ficaram impossibilitados de exercer a posse do imóvel e reconhecimento da abusividade da cobrança de taxas condominiais no que diz respeito ao período anterior à imissão na posse. Contrarrazões no evento 64.

2. A relação jurídica em questão se classifica como sendo de consumo, estando sob a égide das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor

**3. DAS TAXAS CONDOMINIAIS.** O entendimento dominante, com base no julgamento do tema 886 do STJ, é de que a imissão do adquirente na posse do imóvel, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. No caso, os documentos contidos nos autos, os requerentes comprovaram que a entrega das chaves de fato ocorreu em 19/10/2018, data em que foram imitidos na posse do imóvel. Desta feita, é de se considerar a responsabilidade da construtora recorrida para responder pelas taxas de condomínio até a entrega das chaves, tal como consignado na sentença. A ausência de condenação pelo juiz a quo baseou-se na falta de comprovação pelos autores dos valores pagos à esse título. Conforme se vê do documento carreado no evento 21, não há menção do valor adimplido. O dano material não se presume, devendo ser comprovado. Não há como reconhecer o dever de indenizar se não restaram suficientemente comprovados os valores pagos pelos recorrentes. Apesar da indicação de quitação dos débitos, não há boletos, histórico de valores ou qualquer outro documento que demonstrem o valor dispendido para pagamento das taxas condominiais, motivo pelo qual não merece reparos a sentença neste ponto.

**4. DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.** Mesmo à luz do direito obrigacional, não há que se falar em condenação do reclamado ao pagamento dos honorários contratados pelos autores para ajuizar ação judicial. Os honorários advocatícios contratuais, mostram-se de livre pactuação com advogado particular, sendo a remuneração do causídico estipulada mediante ajuste com o cliente, podendo, inclusive, se dar mediante percentual ad exitum do proveito econômico a ser obtido na demanda. Prevalece o entendimento de que os honorários advocatícios contratuais são de responsabilidade de quem contratou o causídico, logo, não há que se falar em ressarcimento pela parte contrária, qualquer que seja o desfecho da demanda. Neste sentido é o entendimento do STJ: "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE ILICITUDE. DANO INEXISTENTE. DECISÃO AGRAVADA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. "A contratação de advogados para defesa judicial de interesses da parte não enseja, por si só, dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça" (AgRg no AREsp 516277/SP, QUARTA TURMA, Relator Ministro MARCO BUZZI, DJe de 04/09/2014). 2. "Cabe ao perdedor da ação arcar com os honorários de advogado fixados pelo Juízo em decorrência da sucumbência (Código de Processo Civil de 1973, art. 20, e Novo Código de Processo Civil, art. 85), e não os honorários decorrentes de contratos firmados pela parte contrária e seu procurador, em circunstâncias particulares totalmente alheias à vontade do condenado". (EREsp 1507864/RS, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/04/2016, DJe 11/05/2016). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.418.531/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/8/2019, DJe de 20/8/2019.)

**5. DOS LUCROS CESSANTES.** A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto ao cabimento de lucros cessantes, presumidos em favor das partes autoras (promitentes compradoras do imóvel) que se consubstanciam pelo período do atraso na entrega do imóvel, considerando o seu termo final a efetiva entrega das chaves. A não entrega do bem priva o proprietário de obter rendimentos pelo seu uso ou mesmo o veda ter o usufruto natural para si. Desta forma, não comprovado caso fortuito ou força maior, excludentes de responsabilidade civil, deverão as partes réis recompor os danos materiais suportados pela parte autora, conforme



jurisprudência firmada no STJ: “RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM **INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS** - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 1.2 **No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.** 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. 2. Recursos especiais desprovidos.” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.729.593 - SP (2018/0057203-9). RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Data da publicação: DJe 27/09/2019).

6. O magistrado sentenciante reconheceu serem devidos lucros cessantes no período compreendido entre 30/06/2017 e 21/02/2018. Equivocou-se o magistrado, no entanto, quanto ao termo final, posto que deveria ter sido reconhecida a data da entrega das chaves a qual se deu em 19 de outubro de 2018 (evento 1, arquivo 21), merecendo reforma a sentença fustigada nesse ponto.

**7. DOS DANOS MORAIS.** Quanto ao dano sofrido, os transtornos suportados pelos recorrentes, que tiveram que aguardar por mais de um ano até a posse do imóvel, inequivocamente excederam o mero dissabor do cotidiano. Afinal, a demora no financiamento e registro do imóvel se deu em razão de constrição decorrente de processo de recuperação judicial das reclamadas. Inevitáveis, assim, os sentimentos de aflição e desassossego infligidos aos promitentes compradores, os quais viram-se premidos a lançar mão de embargos de terceiro para proteger a sua posse (indireta). O nexos de causalidade está estampado na relação direta e adequada entre o ato ilícito e o dano que dele decorreu. Assim, merece ser reformada a sentença neste ponto.

8. Na fixação da indenização por dano moral, considerando a capacidade financeira das partes, a gravidade do fato e a extensão dos danos, visando conferir uma compensação do ofendido, sem que a indenização sirva de fonte de enriquecimento, bem como sem perder, também, o caráter punitivo-pedagógico

9. No caso em apreço, entendo que o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), se mostra razoável, à luz da extensão do dano, das condições pessoais das recorridas Além de atender à intenção da lei (reparatória, preventiva, compensatória e punitiva) capaz de compensar o dano sofrido sem causar o enriquecimento sem causa.

**10. RECURSO INOMINADO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO** para reformar a sentença e condenar as reclamadas ao pagamento da quantia de R\$ 13.577,55 a título de lucros



cessantes, acrescida de correção monetária pelo INPC e com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação e ao pagamento de indenização por danos morais na importância de R\$ 6.000,00. A quantia fixada a título de indenização por danos morais deve ser acrescida de juros desde a citação e a correção monetária do arbitramento.

11. Sem custas e honorários, nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95.

## ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA A SEGUNDA TURMA JULGADORA DOS JUÍZADOS ESPECIAIS, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento**, conforme o voto da relatora, sintetizado na ementa supra.

Votaram, além da Relatora, os Juízes Fernando Ribeiro Montefusco e Oscar de Oliveira Sá Neto.

Goiânia, assinado eletronicamente nesta.

**ROZANA FERNANDES CAMAPUM**

Relatora

**Fernando Ribeiro Montefusco**

Vogal

**Oscar de Oliveira Sá Neto**

Vogal

asb

