

## COMARCA DE GOIÂNIA - 3.º Juizado Especial Cível

Avenida Olinda, esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, ParK Lozandes, CEP: 74.884-120, Goiânia-GO - 2º andar- (62) 3018-6003

E-mail oficial da secretaria: 1upj.juizadoscivgyn@tjgo.jus.br

E-mail oficial do gabinete: gabjec3goiania@tjgo.jus.br

Processo n.º: 5399299-98.2023.8.09.0051

Tipo da ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível

Promovente: Amanda Fleury Mendonca

Promovido: Acropole Loteamentos Ltda

## SENTENÇA/MANDADO<sup>1</sup>

Dispensado o relatório *ex lege*.

**AMANDA FLEURY MENDONCA** ajuizou ação de conhecimento em face de **ACROPOLE LOTEAMENTOS LTDA**, alegando, em síntese, que, por meio de “Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel” sob os números 1567 e 1112, adquiriu dois lotes de terras, ambos localizados no Loteamento Residencial Acrópole II. Aduz que, a despeito de ter sido prevista a data para entrega da água tratada no dia 30/09/2020, só foi levada a cabo no dia 05/12/2022. À vista disso, pleiteia a condenação da parte ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes no importe correspondente a 1% sobre o valor do imóvel por mês de atraso, (R\$ 23.578,56), bem como indenização por danos morais.

A parte ré, devidamente citada, não apresentou contestação.

### PRELIMINARES PROCESSUAIS

As condições da ação e os pressupostos processuais de desenvolvimento válido e regular do feito estão presentes de forma escorreita, não existindo nenhum motivo que empeça a decisão de mérito, estando ainda o processo apto ao julgamento antecipado.

### DEFESA INDIRETA DE MÉRITO

Não foram invocadas e não vislumbro a aplicação de ofício acerca das matérias consubstanciadas em defesa indireta de mérito, *in casu*, a decadência ou a prescrição.

### MÉRITO. FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, considerando que a parte ré, apesar de devidamente citada, não compareceu à audiência de conciliação designada, bem como deixou de ofertar contestação no prazo legal, **DECRETO** a sua revelia, nos termos do artigo 344, do CPC c/c art. 20, da Lei nº 9.099/1995, com a consequente presunção de veracidade dos fatos relatados na exordial.

Tratando-se de direito meramente disponível e não tendo a parte ré se desincumbido de apresentar defesa e inexistindo fato com repercussão jurídica que faça incidir o prescrito na parte final do artigo 20 da Lei dos Juizados, não merece o feito maiores delongas diante da celeridade



e da simplicidade imposta nesta via.

**No mérito**, é importante ressaltar que a relação havida entre as partes é nitidamente de consumo, encontrando, portanto, amparo no Código de Defesa do Consumidor, em especial, a inversão do ônus da prova, prevista no artigo 6º, inciso VIII. Incontestável, portanto, que o ônus da prova cabe à parte ré.

Imperioso, ainda, ressaltar que a opção da parte por litigar nesta seara, uma faculdade (Enunciado nº 1, do FONAJE), torna robustamente aplicável a legislação específica, ou seja, a Lei nº 9099/95, especialmente no que tange aos artigos 5º e 6º, da Lei especial em comento.

Nesse contexto, portanto, há a inversão da prova *ope legis* em favor da pessoa consumidora, todavia, sem descuidar da necessidade da parte autora, também, se desincumbir do mínimo probatório, especialmente afastando o cenário que imprima a prova da parte ré o matiz de “diabólica”.

### Pois bem.

A parte autora busca ser ressarcida dos danos materiais (lucros cessantes) e morais que aduz ter sofrido em função do atraso na entrega da infraestrutura (serviço abastecimento de água tratada) do loteamento.

Compulsando os autos verifico que a parte autora firmou 2 (dois) contratos com a parte ré em 22/02/2020 e 10/05/2022, respectivamente, restando consignado na Cláusula 12ª que os serviços de infraestrutura (água, energia, esgoto, etc) seriam entregues até 30/09/2020 e 30/06/2021, com previsão contratual de 180 (cento e oitenta) **dias úteis** de tolerância, em caso de força maior.

Não há abusividade na cláusula que prevê a tolerância de atraso na entrega do imóvel, desde que a mora não ultrapasse os 180 (cento e oitenta) **dias corridos**. Trata-se de prazo contabilizado para que as particularidades do contrato e a imprevisibilidade da construção civil não onerem as construtoras e incorporadoras de maneira excessiva (STJ, 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 (Informativo n. 612).

Todavia, a contagem em **dias úteis** é abusiva, por impor desvantagem excessiva ao consumidor, fazendo aguardar com demasia a entrega do bem, frustrando as expectativas do comprador. Nesse sentido: (TJGO, Apl. 0296273.58.2012.8.09.0051, 4ª Câmara Cível, Rel. Nelma Branco Ferreira Perilo, julgado em 06/03/2019); (TJGO, AC 01700218-80.2014.8.09.0087, 4ª Câmara Cível, Rel. Marcus da Costa Ferreira, julgado em 30/11/2016).

Desta forma, considerando a data do primeiro contrato (30/09/2020) como limite e aplicando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) **dias corridos**, a entrega dos serviços de infraestrutura deveria ter ocorrido até **29/03/2021**. Em relação ao segundo contrato, a entrega deveria ter se dado até **27/12/2021**.

Esta situação caracteriza-se como lesiva à parte autora, que estabeleceu legítima expectativa de receber os imóveis adquiridos, sendo um deles para sua moradia.

A parte ré, por sua vez, sequer compareceu aos autos.

Ressalto, por oportuno, que o presente feito não retrata caso isolado. Em outras demandas versando sobre o atraso na entrega do mesmo empreendimento, a parte ré confessa a ocorrência de atraso na entrega das obras de infraestrutura, mas sustenta que este atraso decorreu em função da pandemia do COVID-19. Entretanto, destaca-se que não há espaço para



a alegação de ocorrência de força maior, ocasionada pela pandemia do Covid-19, na medida em que, o ramo da construção civil foi considerado serviço essencial, de modo que apenas por um breve período sofreu os efeitos do *lockdown*.

Ademais, ainda que fosse ventilada, mostra-se insuficiente a alegação genérica de que a pandemia impactou no setor da construção civil, de forma a fundamentar o atraso da obra, fazendo-se necessário a demonstração cabal de que o abalo decorrente da pandemia de Covid-19 impossibilitou o cumprimento do prazo. Tenho que atrasos dessa natureza, portanto, não podem ser considerados como fortuito externo ou força maior, estando compreendidos no período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias contratualmente previsto.

Outrossim, reputo despicienda a expedição de mandado de constatação, via Oficial de Justiça, para comprovação de entrega de infraestrutura, uma vez que a parte autora colacionou à peça de estreia ofício expedido pela cia de água e esgoto – SANEAGO (movimentação nº 01, página 05) de **05/12/2022**, informando sobre a conclusão das obras do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no loteamento.

Assim, ao teor da jurisprudência arraigada no Superior Tribunal de Justiça (STJ), são cabíveis os lucros cessantes, **presumidos** em favor da parte autora que se consubstanciam pelo período do atraso na entrega do imóvel. 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 comprovada qualquer excludentes de responsabilidade civil, deverá a parte ré recompor os danos materiais suportados pela parte autora, conforme jurisprudência firmada no STJ:

EMENTA: 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. (Destacou-se)



Portanto, diante dos fatos imputados à parte ré, é aplicável à espécie 0,5% (meio por cento) sobre o valor da venda/imóvel, por mês de atraso. Nesse quadro, considerando o preço do imóvel relativo ao contrato nº 1112 de R\$ 96.157,72 (noventa e seis mil, cento e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos); e para o bem imóvel relativo ao contrato 1567 de R\$ 119.265,00 (cento e dezenove mil, duzentos e sessenta e cinco reais), conforme Cláusula A do item IV de ambos os termos contratuais juntados à exordial, é escorreita a condenação fixada em R\$ 9.698,26 (nove mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e seis centavos) e R\$ 6.669,56 (seis mil, seiscentos e sessenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), respectivamente pelos meses de mora na entrega da infraestrutura a título de lucros cessantes ( 1º contrato: período entre 29/03/2021 e 05/12/2022; 2º contrato: 27/12/2021 e 05/12/2022), já considerados os 180 dias de tolerância.

Nesse diapasão, imperiosa se faz a condenação da parte ré ao pagamento da quantia total de R\$ 16.367,82 (dezesesseis mil, trezentos e sessenta e sete reais e oitenta e dois centavos) a título de lucros cessantes.

Em arremate, importante salientar que em relação aos danos morais, entendo que o fato da infraestrutura dos imóveis não ser entregue dentro da previsão contratual, a situação de incerteza experimentada pela parte autora, foge do mero dissabor, sobretudo por se tratar de questão afeta a direito fundamental de moradia, o que caracteriza a configuração do dever de indenizar. Não há como negar que a infraestrutura básica de um empreendimento, em especial a água tratada e o esgotamento sanitário, é essencial para a vida digna da parte autora e sua família, sendo que o desgaste com o atraso traz toda sorte de sofrimento.

O dano moral, em situações como essa, não precisa ser provado. Trata-se de dano moral *in re ipsa* que deriva do próprio fato ofensivo e, assim sendo, provada a ofensa, *ipso fact*, está demonstrado o dano imaterial à guisa de uma presunção natural, ou seja, uma presunção *hominis*, que decorre das regras da experiência comum.

Quanto ao montante a ser indenizado, como corolário de decisões anteriores deste juízo, observa-se que no momento da fixação do montante do dano a ser ressarcido, cabe ao julgador a estipulação, obedecendo aos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, de maneira que, atendidas as circunstâncias do caso concreto analisado, atendam a natureza compensatória e pedagógica da medida, sem se converter em um enriquecimento ilícito.

Concluo, então, que deve ser fixada a indenização na proporção de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de danos morais suportados pela parte autora por cada imóvel.

### **DISPOSITIVO**

Isso acima posto e pelo seu silogismo, aplico o artigo 487, I do CPC e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS, extinguindo o feito com resolução do mérito** para:

**a) CONDENAR** a parte ré a pagar à parte autora o valor de R\$ 16.367,82 (dezesesseis mil, trezentos e sessenta e sete reais e oitenta e dois centavos) a título de lucros cessantes, acrescida de correção monetária pelo INPC e com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

**b) CONDENAR** a parte ré a pagar à autora R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização pelos danos morais suportados, acrescida de juros de mora de 1,0% ao mês a partir da citação (relação contratual entre as partes), e correção monetária pelo INPC a partir desta sentença (Sumula 362 STJ).



Ressalvadas as tutelas de urgência e de evidência confirmadas ou deferidas na sentença de mérito, fica (m) a (s) parte (s) credora (s) intimada (s) para iniciar (em) o cumprimento de sentença no prazo de 05 (cinco) dias após o trânsito em julgado da sentença, sob pena de arquivamento dos autos.

Em caso de arquivamento, dentro do prazo prescricional quinquenal, qualquer das partes poderá desarquivar os autos do processo com a mera petição protocolada nos mesmos, que é encaminhada automaticamente pelo sistema PROJUDI para a Serventia e, a partir daí, é desarquivada na ordem cronológica e preferencial, seguindo o curso normal do feito, prescindindo de ligação ou contato com a Serventia ou Gabinete.

Observadas as formalidades legais e verificado o trânsito em julgado da presente sentença, não havendo manifestação, arquivem os autos com baixa.

Sem custas e honorários, conforme preconizam os artigos 54 e 55 da Lei nº 9.099/95.

**Matheus Florêncio de Oliveira**

**Juiz Leigo**

### **HOMOLOGAÇÃO**

**HOMOLOGO** o projeto de sentença proferido acima, na forma do artigo 40 da Lei 9.099/95, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Publiquem. Registrem. Intimem.

Goiânia/GO, datado e assinado eletronicamente.

\_\_\_\_\_ (assinado digitalmente) \_\_\_\_\_

**Lázaro Alves Martins Júnior**

**Juiz de Direito**

1(1) Consolidação dos Atos Normativos da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás – CGJ/GO Art. 368-I. Fica autorizada a adoção do DESPACHO-MANDADO pelos magistrados, o qual consiste na prolação de ato decisório cujo teor sirva automaticamente de instrumento de citação, intimação, ofício ou alvará judicial [...]

**É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil – Disque 100.**

