



1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia

3º Juiz Relator

PROCESSO: 5187008-50.2023.8.09.0051

AÇÃO: INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C APLICAÇÃO MULTA ANTE  
DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

RECORRENTE: SPE 7 LUX LTDA, ELMO INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADO(A): BRUNO BATISTA ROSA

RECORRIDO(A): MÁRCIO SIDNEY GOMES DE SOUZA

ADVOGADO(A): PITÁGORAS LACERDA DOS REIS

ORIGEM: 3º JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE  
GOIÂNIA-GO

**EMENTA: RECURSO INOMINADO. INCORPORADORA - CONSTRUTORA: PEDIDO EXCLUSÃO CONDENAÇÃO INDENIZAÇÃO MORAL E PAGAMENTO MULTA ATRASO ENTREGA IMÓVEL. ATRASO NÃO JUSTIFICADO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA Nº 13. TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS. MULTA ATRASO ENTREGA: ART. 43-A, § 2º, LEI Nº 4.591/1964. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

## 1. ADMISSIBILIDADE RECURSAL

O recurso é adequado. A intimação da sentença foi efetivada em 28/07/2023 (evs. 24 e 25). O recurso inominado foi tempestivamente interposto em 04/08/2023 (ev. 27, arq. 1). Gratuidade da justiça (ev. 27, arq. 3). Contrarrazões apresentadas (ev. 33). Satisfeitos os pressupostos recursais, deve ser conhecido do recurso.

## 2. EXORDIAL

A parte promovente alegou ter tabulado contrato particular de compromisso de compra e venda com as partes promovidas para aquisição da unidade imobiliária nº 3.106 do empreendimento denominado Lux Flamboyant. Informou ser a data prevista para



entrega da unidade imobiliária em 31/07/2022, contudo, a despeito do cumprimento de suas obrigações contratuais, houve atraso na entrega do imóvel. Narrou ter protocolado uma primeira ação (autos nº 5145443-09.2023.8.09.0051), em 13/03/2023, quando o imóvel ainda não tinha sido entregue, contudo, poucos dias depois do ajuizamento, o imóvel foi entregue. Na referida ação, foi pedida indenização por danos morais, aplicação de multa pelo atraso na entrega do imóvel e condenação da parte promovida à obrigação de fazer, consistente na entrega do imóvel. Considerando o pedido de entrega do imóvel, foi declarada, em razão do valor da causa, a extinção do feito sem julgamento do mérito. Agora, entregue o imóvel, configurada a competência dos Juizados Especiais, ajuizou a presente ação para pleitear indenização moral (R\$ 8.000,00) e aplicação de multa pelo atraso na entrega do imóvel (R\$ 26.823,40 – 1% sobre os valores pagos).

### 3. CONTESTAÇÃO

A parte promovida (ev. 12) aduziu, preliminarmente, que: o processo deve ser dirimido perante a 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia/GO, em razão de cláusula compromissária contratual; serem os juizados especiais incompetentes para apreciar causa debatida para imóvel no valor de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais). No mérito, asseverou que o prazo de tolerância (180 dias) e o tempo (71 dias) de paralisação da obra por Decretos Municipais e Federais decorrentes da Covid-19, bem como as consequências destas paralisações (tempo necessário para retomada da produção normal das rotinas construtivas – 45 dias), justificam o atraso na entrega do imóvel, não havendo que se falar em reparação moral ou aplicação de multa pelo atraso. Requereu: “a) Sejam acolhidas a preliminares agitadas e por consequência seja determinada a extinção do feito sem resolução de mérito, nos termos da legislação processual vigente, devido a cláusula arbitral cheia pactuada entre as partes; b) Diante da necessária correção do valor da causa, requer seja extinto o processo sem resolução de mérito devido à incompetência deste juizado ante ao valor da causa que supera o teto estabelecido no artigo 3º da Lei 9.099/95; c) Ultrapassado o pedido acima, no mérito, por inexistir qualquer violação ao contrato celebrado entre as partes, sobretudo pelo fato de que a parte autora não poderia exigir a entrega do imóvel antes da quitação de seu preço, bem como haver nos autos clara excludente de responsabilidade civil, pelo caso fortuito ou força maior (fato comprovadamente previsto em contrato e na legislação) e também por fato provocado por terceiros, sejam os pedidos exordiais sejam julgados totalmente improcedentes, por ser medida de mais lédima justiça; d) Alternativamente, caso o juízo não entenda pela improcedência dos pleitos autorais, requer seja considerado, após o prazo de tolerância (180 dias), seja reconhecido a paralisação obrigatória determinada pelos entes públicos (Estado e Município) de 71 (setenta e um) dias, acrescidos dos prazos necessários para retomada normal dos trabalhos de produção, não inferior a mais 45 (quarenta e cinco dias), contabilizando estes 116 dias no prazo de tolerância para entrega da Obra, não sendo imputado responsabilidade ou condenação sobre o período que a Requerida obrigatoriamente teve que interromper suas atividades; e) O improvimento de aplicação de multa penal em desfavor da Requerida, tendo em vista o pleito estar desacompanhado de qualquer fundamento ou amparo legal, bem como ser incabível na presente demanda. f) Em deferência ao princípio da eventualidade, caso o juízo entenda pela aplicação de multa contratual, que seja o valor fixado em atenção aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, devendo ainda ser observado o valor que efetivamente pagou a parte autora antes de formalizada a escritura pública de compra e venda, com confissão de dívida, com alienação fiduciária; g) Pelos fatos constantes nos autos, não se evidenciou o dano moral indenizável, sendo assim,



requer a improcedência do pedido de indenização em danos morais pleiteados pela parte autora” (...)

#### 4. PETIÇÃO EV. 12

A parte promovente refutou os argumentos da contestação, repisou e reforçou teses de seu direito ao recebimento de indenização moral e multa pela mora na entrega do imóvel. Repetiu pedidos exordiais.

#### 5. SENTENÇA

Depois de afastar as preliminares, o juízo singular (ev. 16) ter sido a obra entregue 135 (cento e trinta e cinco) dias após o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Sendo o prazo de interrupção, devido aos Decretos Federais e Municipais de 71 (setenta e um) dias, houve 64 (sessenta e quatro) dias de atraso não justificado. Aplicou multa de 1% a.m. sobre os valores pagos à parte promovida (R\$ 3.653,17, no total) e condenou essa ao pagamento de indenização por danos morais (R\$ 3.000,00).

#### 6. RECURSO INOMINADO

A parte promovida/recorrente (ev. 27) repetiu e reforçou argumentos anteriores, enfatizando que sofreu três paralisações, em decorrência da pandemia da Covi-19, tendo que proceder a normalização do processo produtivo. Sofreu com perda e diminuição dos funcionários; ter ocorrido hipótese de caso fortuito ou força maior; ter agido licitamente; não haver demonstração de abalo moral indenizável; que o atraso efetivo na entrega da obra seria de apenas 19 (dezenove) dias, o que não pode implicar em prejuízo moral indenizável. Pleiteou: “a) cassar a sentença recorrida, para o fim de o processo extinto sem resolução de mérito, observada a eleição de cláusula de arbitragem entre as partes, na forma dos artigos 3º, §1º, e 485, inciso VII, do Código de Processo Civil, e Lei nº 9.307/1996; b) superado o pedido supra, no mérito, por inexistir qualquer violação ao contrato celebrado entre as partes, bem como haver nos autos clara excludente de responsabilidade civil, sejam os pedidos exordiais sejam julgados totalmente improcedentes, afastando da recorrente a obrigação de pagamento de indenização, por danos materiais e morais, por ser medida de mais lúdima justiça; c) *ad cautelam*, nada confessando dever, entendendo pela existência dos alegados lucros cessantes, seja a decisão em voga reformada quanto ao lapso temporal considerado como período de atraso, devendo este ser calculado pelo prazo de 19 (dezenove) dias, consoante os fundamentos das linhas volvidas, cuja contagem deverá ser realizada em dias úteis, findando igual requerido o indeferimento do pedido de indenização por danos morais, visto que o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral” (...)

#### 8. FUNDAMENTOS DO REEXAME

##### 8.1 Da preliminar

8.1.1 A questão é regida pelo CDC e, conforme cediço, é nula a cláusula contratual que prevê a utilização compulsória de arbitragem (art. 51, VII). Dessa forma, mesmo que a cláusula compromissória preencha os requisitos do artigo 4º, §2º da Lei nº 9.307/96, sua nulidade deve ser reconhecida, pois sua prévia e compulsória instituição, própria dos contratos de adesão, não faculta ao consumidor a possibilidade de escolher por meio de qual via se dará a solução de eventual conflito existente entre as partes. Afinal, poderia escolher entre o Poder Judiciário e a arbitragem.



8.1.2 Em verdade, a imposição do juízo arbitral configura abusividade, em razão da violação ao direito de acesso à justiça do consumidor. Assim, mesmo que tenha anuído com a solução de conflito pela arbitragem, não pode ficar a parte consumidora exclusivamente vinculada à arbitragem.

8.1.3 Nos termos da Súmula nº 45 do TJGO: “em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor”.

8.1.4 Assim, deve ser declarada a nulidade da cláusula compromissória arbitral e o feito deve tramitar perante o Poder Judiciário, como já estabeleceu o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em hipóteses que debatem contrato de igual natureza, nas quais a construtora também figura como parte.

## 8.2 Do atraso na entrega e dos danos morais

8.2.1 Recorde-se que os atrasos de entrega de obras em incorporações imobiliárias têm tolerância de até 180 (cento e oitenta), conforme previsto no contrato tabulado entre as partes e Lei do Distrato (“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador”).

8.2.2 A entrega do imóvel dentro do prazo de tolerância impede que a incorporadora ou construtor sofram consequências, pois “A jurisprudência pátria reconhece a validade do prazo de tolerância, desde que fixado até o limite de 180 (cento e oitenta dias) e observado o dever de informar e demais princípios da legislação consumerista. Assim, não é abusiva a estipulação de cláusula de tolerância, não trazendo desvantagem exagerada ao consumidor e não comprometendo, dessa forma, o princípio da equivalência das prestações. A cláusula de tolerância é importante fator de mitigação dos riscos da atividade, pois atenua os fatores de imprevisibilidade que costumeiramente afetam a construção civil, como o excesso de chuvas ou a escassez de mão de obra” (TJDF. Acórdão 1122198, 07005756820188070000, Relator: Hector Valverde, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 5/9/2018, Publicado no DJE: 12/9/2018).

8.2.3 Cabe ressaltar que a sentença declarou ser o atraso na entrega de: 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, 71 (setenta e um) dias de lock down, devido à pandemia da Covid-19 e 64 (sessenta e quatro) dias de atraso injustificado (que a parte recorrente tentou justificar pela imprevisibilidade decorrente da pandemia - argumentos já afastados pela fundamentação supracitada, eis que a imprevisibilidade já está contabilizada no prazo de tolerância).

8.2.4 A parte recorrente concordou com o atraso decorrente do prazo de tolerância legal (180 (cento e oitenta) dias) e de 71 (setenta e um) dias de lock down. Ponderou, entretanto, terem havido três paralisações e, para cada uma, deveria haver um período de quinze dias, para que as obras voltassem ao ritmo normal de produção (45 dias de retomada da produção, no total). Assim, o atraso efetivo seria apenas 19 (dezenove)



dias e, esse período não seria tempo suficiente para configurar abalo moral indenizável ou razão para aplicação de multa pelo atraso.

8.2.5 Note-se que os argumentos de força maior em razão da Pandemia da Covid-19 e seus consectários (paralisações de obras, por decretos de entes públicos, falta de mão de obra, elevação de custos, desabastecimento etc) não justificam o atraso na entrega, ressalvadas as paralisações determinadas por decretos. Afinal, conforme visto, os fatores de imprevisibilidade já são considerados dentro do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

8.2.6 A mesma conclusão pode ser obtida do contexto fático, pois a construção civil foi considerada serviço essencial, conforme informação ampla e notoriamente divulgada pelos meios de comunicação e Decretos Municipais e Federais à época, de maneira que os efeitos das medidas de lock down foram extremamente reduzidos.

8.2.7 Então, houve falha na prestação do serviço da parte recorrente e atraso excessivo na entrega da obra, anotando que, sendo a relação consumerista, a responsabilidade civil dos fornecedores de serviços, é objetiva, nos termos do art. 14 do CDC, sendo desnecessário perquirir acerca da existência de dolo ou culpa da construtora/incorporadora.

8.2.7 Nesse mesmo sentido, a Turma de Uniformização de Jurisprudência dos Juizados Especiais já estabeleceu a indenização moral, na hipótese dos autos: “SÚMULA Nº 13, A demora na entrega do imóvel quando superar o prazo previsto em contrato configura dano moral, salvo prova de caso fortuito ou força maior. No tocante à multa moratória, esta é devida se previamente pactuada, podendo ser cumulada com lucros cessantes, cuja natureza jurídica é compensatória”

8.2.8 Quanto ao montante da indenização moral (R\$ 3.000,00), o valor afigura ser razoável e proporcional, sendo quantum usualmente aplicado em hipóteses similares.

8.2.9 Com relação à multa, o item 5.14, do contrato avençado entre as partes, dispõe que se a (...) “SPE 7 LUX LIMITADA tiver que promover execução judicial, ao seu valor serão acrescidos juros de mora de 1,0 (um por cento) ao mês e reajuste monetário com base na variação dos índices eleitos, sujeitando-se o(s) adquirente(s), ainda, às custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor reajustado monetariamente da execução”

8.2.10 Por outro lado, o parágrafo 2º do artigo 43-A da Lei n. 4.591/1964 (Lei do Distrato), “na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato”.

8.2.11 Dessa maneira, havendo previsão legal da aplicação da multa, bem como por questões de simetria contratual, isonomia, equilíbrio contratual e paridade de armas, deve-se considerar que se a parte consumidora deve pagar multa, em caso de mora, da mesma forma, deve a incorporadora/construtora pagar a mesma multa.

## 9. DISPOSIÇÕES DO VOTO



9.1 Diante do exposto, pelas razões escandidas, mantida a sentença proferida, integrando-a, ainda, pelos fundamentos supracitados.

9.2 Recurso conhecido e desprovido.

9.3 Custas e honorários pela parte recorrente, sendo estes fixados em 20% sobre o valor da condenação (art. 55 da Lei nº 9.099/1995).

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, ACORDA A PRIMEIRA TURMA JULGADORA DOS JUIZADOS ESPECIAIS, à unanimidade de seus membros, para **conhecer e desprover o recurso**. Votaram, além do relator, Dr. Claudiney Alves de Melo e Dr. Luís Flávio da Cunha Navarro, que assinam digitalmente.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**Wagner Gomes Pereira**

Juiz Relator

wao

Valor: R\$ 32.283,40  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível  
1ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS  
Usuário: PITÁGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 18/11/2023 12:13:43

