



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Goiânia
8º Juizado Especial Cível

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, Park Lozandes, Sala 920, 9º Andar, Goiânia/GO, CEP: 74884120

e-mail do Gabinete (assuntos do Gabinete): gab8jec@tjgo.jus.br e *e-mail* da UPJ (assuntos da UPJ): 2upj.juizadoscivgyn@tjgo.jus.br Telefone do Gabinete: (62) 3018-6862

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

Processo n.: 5187588-46.2024.8.09.0051

Requerente: Maycon Mendes Fernandes

Requerido(a): Acropole Loteamentos Ltda

SENTENÇA

Trata-se de *Ação Indenizatória por Danos Morais c/c Inversão da Multa Contratual* ajuizada por **Maycon Mendes Fernandes** em face de **Acropole Loteamentos Ltda**, ambas as partes devidamente qualificadas nos autos.

Narra o autor que adquiriu um imóvel (lote) residencial da parte ré com a previsão contratual de entrega de toda a infraestrutura do loteamento em 09/2020. No entanto, aduz que alguns itens de infraestrutura não foram entregues, impedindo-o de usufruir do imóvel. Pugna pela inversão da cláusula 5º e danos morais (evento 01).

A requerida apresentou contestação no evento 17, postulando pela decretação do sigilo nos presentes autos. Em preliminares, alega a incompetência do Juízo e pugnou pelo indeferimento da petição inicial. No mérito, aduz que a infraestrutura básica foi entregue a tempo e modo, bem como que cumpriu com o cronograma. Dentre outros fundamentos, refuta a indenização por danos materiais e morais.

Réplica no evento 21.

Em audiência de conciliação, as partes não realizaram acordo e

Valor: R\$ 39.294,60
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 2ª UPJ JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 6º, 7º, 8º, 9º, 10º E 11º
Usuário: - Data: 14/06/2024 10:09:29



pugnaram pelo *juízo antecipado* (evento 20).

É a síntese do essencial, passo a decidir.

Ressalto que os feitos que tramitam nos juizados especiais gozam de isenção conforme art. 55 Lei 9.099/95. Portanto, eventual pedido de assistência judiciária deve ser analisado no momento da admissão do recurso, se existente.

Também não vislumbro qualquer hipótese que excepcional a publicidade do processo e dos atos processuais (art. 93, IX, da CF/88), não incidindo as disposições da Lei n.º 9.279/96 porquanto não se trata de qualquer hipótese de proteção de registro ou patenteabilidade previstos na mencionada legislação. Outrossim, não vislumbro fundamento hábil a atrair a proteção da intimidade ou privacidade das partes, não sendo tais direitos absolutos, mormente diante dos elementos referentes à mera transação comercial de imóvel entre as partes. Assim sendo, também por força do art. 189 do CPC, assim **INDEFIRO** o requerimento de decretação de sigilo nos presentes autos.

O presente feito se mostra apto a receber juízo antecipado, pois a matéria versada nos autos não carece de outras provas, de molde a incidir o art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, hodiernamente interpretado em consonância com o art. 5º, LXXVIII da Constituição Federal, que consubstancia o princípio da duração razoável do processo, cabendo ao juiz dar efetividade a essa cláusula constitucional.

Ademais, as partes pugnaram pelo *juízo antecipado do pedido*.

A preliminar de incompetência do Juizado Especial não deve prosperar.

Com efeito, trata-se de ação em que se postula danos de ordem moral e material, sendo que a pretensão deduzida nos autos não supera a monta de 40 salários-mínimos na data do ajuizamento da ação, não havendo que se falar, outrossim, em adoção do valor do contrato de aquisição do imóvel para efeito de atribuição do valor da causa. Além disso, nos termos do art. 292, II, do CPC, a parcela controversa também não supera o montante pretendido. Desse modo, **REJEITO** a preliminar de incompetência do Juizado Especial em razão do valor da causa.

Também não há que se falar em indeferimento da petição inicial (art. 321, 330 e 485, I, do CPC). Com efeito, os requisitos da petição inicial foram apreciados em momento oportuno, recebendo juízo positivo de admissibilidade, tanto é assim que houve a tramitação regular do processo até a presente oportunidade. Apenas a título argumentativo, também não é o caso de se reconhecer a ausência dos pressupostos processuais (art. 485, IV, do CPC), porquanto presentes os elementos de existência e validade do processo, assim como não existe nenhum vício a ser reconhecido. A parte a apresentou a documentação necessária para o desenvolvimento da lide, assim como suas alegações atendem aos preceitos processuais. Assim sendo, **REJEITO** a preliminar.



Diante de tanto, estando em ordem o presente feito, atendidos os requisitos de ordem processual, passo ao julgamento do mérito.

Não paira dúvida no sentido de que se trata de relação de consumo o liame que envolve as partes, devendo, assim, se proceder a apreciação da presente demanda à luz dos princípios norteadores do Código de Defesa do Consumidor.

O cerne do litígio reside na caracterização de lucros cessantes e/ou danos morais.

É fato incontroverso que o autor adquiriu um lote de terras, localizado na quadra 17, lote 12, do Loteamento Residencial Acrópole II, em Goiânia.

Observa-se do contrato, outrossim, a data de entrega do loteamento com o implemento de toda a estrutura em setembro de 2020.

Porém, ainda que considerado o prazo de tolerância de 180 dias, o imóvel não foi entregue nos moldes contratados.

Há também ofício da Saneago apontando em dezembro de 2022 que “as obras foram concluídas e entregues à Saneago”.

Assim, tenho que houve mesmo atraso na entrega do imóvel nos termos contratuais pelo menos entre março de 2021 (quando se esgotou o período de tolerância) e dezembro de 2022.

Nesse caso, portanto, tenho que realmente há ato ilícito por parte da requerida e que a pretensão autoral é procedente, mas tão somente em parte.

No caso de atraso na entrega de imóvel objeto de transação de compra e venda, a Segunda Seção do STJ firmou precedente no sentido de que há presunção de prejuízo pelo atraso:

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 (STJ - REsp: 1729593 SP 2018/0057203-9, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 25/09/2019, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 27/09/2019) (negrito inserido)

No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.652.266/PA, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 27/06/2019; AgInt no REsp n. 1.789.656/SP, Relator o Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 12/06/2019; AgInt no REsp n. 1.722.768/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 10/04/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 921,095/SP, Relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 14/02/2019; AgInt no AREsp n. 1.187.693/SP, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 04/12/2018; AgInt no REsp n. 1.692.791/SP, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 15/03/2018; AgInt no AREsp n. 1.049.708/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 26/05/2017.

Dessa forma, por força do art. 927 do CPC, acolho os fundamentos constantes no precedente paradigma firmado no âmbito do STJ e, sem maiores delongas, entendo que deve haver indenização ao requerente a partir do encerramento da cláusula de tolerância (03/2021) até o marco constante nos autos como conclusão da obra e infraestrutura (12/2022).

Inclusive, sobre a validade da estipulação do prazo de tolerância no âmbito do STJ, veja-se: REsp n. 1.727.939/DF, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 17/09/2018; REsp n. 1.582.318/RJ, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 21/09/2017; AgInt no REsp n. 1.698.519/SP, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 26/09/2018; e REsp n. 1.454.139/RJ, Relatora a Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe 17/06/2014;

O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 20, dispõe que há responsabilidade civil objetiva da prestadora de serviços, cuja condição lhe impõe o dever de zelar pela perfeita qualidade do serviço prestado, incluindo neste contexto o dever de boa-fé objetiva para com o consumidor.



O dano moral caracteriza-se pela ofensa de bens de ordem imaterial, é um prejuízo a questões desprovidas de caráter econômico como, por exemplo, a integridade física e psíquica, a saúde, a liberdade e a reputação. Assim, a ofensa objetiva de tais bens gera um reflexo subjetivo, expressado na dor ou sofrimento.

No caso em apreço, está presente o dano, visto que o consumidor sofreu um atraso significativo de cerca de 21 meses na entrega do imóvel, bem como teve a legítima expectativa sobre o serviço contratado frustrada.

Conforme a jurisprudência do STJ, o atraso expressivo na entrega do empreendimento imobiliário pode configurar dano ao patrimônio moral do contratante, circunstância que enseja compensação: AgInt no AREsp n.º 1.110.797/SE, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2017, DJe 04/12/2017.

O valor da indenização em epígrafe deve ser fixado pelo juiz com moderação e de maneira proporcional ao grau de culpa, orientando-se pelos parâmetros sugeridos pela doutrina e jurisprudência. Necessário se faz que seja aferido com razoabilidade, valendo-se o magistrado de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e as peculiaridades de cada processo.

É cediço que não existem critérios absolutos para a fixação da indenização por dano moral, devendo esta ser alcançada de maneira comedida, de modo que não represente enriquecimento sem causa por parte do ofendido, ao passo que não pode ser ínfima a ponto de não representar uma repreensão ao causador do dano, ou seja, ter caráter pedagógico.

No tocante à cláusula penal (cláusula quinta) regulamentada apenas para o inadimplemento dos compradores, imperioso assinalar que o Superior Tribunal de Justiça, fixando tese de repercussão geral (Tema 971, RE 1614721/DF), decidiu pela possibilidade de sua inversão em favor dos consumidores, nos casos em que o vendedor descumprir o ajuste. Confira-se:

*RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: **No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações***



heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. 2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido.(negrito inserido)

Com efeito, constitui prática abusiva a disposição de cláusula penal em contrato de adesão exclusivamente em detrimento do comprador/consumidor, em flagrante desequilíbrio contratual, impondo-se seja restabelecida a equidade, de sorte que a previsão de multa para o inadimplemento também seja imputável ao vendedor, quando este descumprir o pacto, incidindo sobre o valor adimplido.

Nessa esteira, colaciono o seguinte julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

*DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL DA VENDEDORA. AUSÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO. CLÁUSULA PENAL. APLICABILIDADE. (...) 2. Caracterizado o inadimplemento contratual injustificável, **cabível a inversão da multa contratual prevista, em detrimento da alienante e em proveito da parte adquirente** (ex vi da Súmula 971 do STJ). (...). (TJ/GO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO - Recursos - Apelação Cível 5607485-82.2022.8.09.0174, Rel. Des(a). FABIANO ABEL DE ARAGÃO FERNANDES, 7ª Câmara Cível, julgado em 02/04/2024, DJe de 02/04/2024)(negrito inserido)*

Sendo assim, considerando que o inadimplemento contratual deu-se por sua culpa exclusiva da parte vendedora, que não concluiu as obras de infraestrutura no tempo estipulado, a inversão da cláusula penal é medida que se impõe, conforme autorizado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos (REsp n. 1631485/DF – Tema 971).

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos iniciais e:

a) CONDENO a requerida ao pagamento de indenização por lucros cessantes no valor mensal de 0,5% do valor do imóvel adquirido, dentre março de 2021 a dezembro de 2022, com o vencimento do valor locatício que fixo a cada dia 20 do mês seguinte (abril de 2021) e dos meses subsequentes, com o encerramento no mês de dezembro de 2022, de forma proporcional, isto é, até o dia 05 daquele mês, de modo a incidir correção monetária pelo índice contratual para o período de construção do imóvel ou, na sua ausência, pelo IPCA e juros de mora de 1% a partir da data do vencimento de cada parcela.

b) CONDENO a requerida ao pagamento de indenização por danos



morais no valor de **R\$7.000,00 (sete mil reais)** com a incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do evento danoso, em 03/2021 (art. 397 do CC/02); e correção monetária (BTN/INPC-IBGE) desde a data do arbitramento judicial;

C) CONDENO a requerida ao pagamento da indenização equivalente a 20% dos valores pagos do contrato, diante da inversão da cláusula penal constante na cláusula quinta, parágrafo terceiro, alínea "a" do contrato (evento 01).

Sem custas e honorários (art. 55, caput, Lei 9.099/95).

Realizadas as comunicações processuais, proceda-se ao arquivamento definitivo dos autos, independentemente do decurso dos prazos.

Transcorrido o prazo recursal para as partes, proceda-se o desarquivamento para certificação do trânsito em julgado, arquivando-se novamente em seguida.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios, será aplicada multa que não exceda 2% (dois por cento) do valor da causa

Em havendo eventual recurso ou petição dirigida ao juízo, desarquive-se, sem custas, mediante certidão pertinente.

No que tange aos recursos, deverá a Secretaria cumprir o Código de Normas Procedimentos do Foro Judicial, intimando as partes reciprocamente para contrarrazões.

Havendo pedido de gratuidade recursal, deverá a parte recorrente colacionar, prioritariamente, a última declaração de IR (atualizada), notadamente o item BENS E DIREITOS, ou documento que demonstre não estar a parte obrigada à referida declaração (retirado do site oficial da Receita Federal), geralmente consta a informação "Sua declaração não consta na base de dados da Receita Federal", o que equivale à isenção, bem como eventuais outros documentos que evidenciem a hipossuficiência financeira alegada, a critério do recorrente.

Só depois de devidamente formalizadas as providências de ordem cartorária, à conclusão.

Cumpra-se. Intimem-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Éder Jorge

Juiz de Direito

