



Estado de Goiás

Poder Judiciário

1ª Turma Recursal do Sistema dos Juizados Especiais

Processo nº: 5330631-07.2025.8.09.0051

Recorrente: Marajó Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Recorrido: Weverson Ribeiro Alves

Comarca de Origem: Goiânia/GO

Juiz Relator: Leonardo Aprigio Chaves

EMENTA/ACÓRDÃO

EMENTA: RECURSO INOMINADO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HABITE-SE EXPEDIDO DENTRO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. AUTOR NÃO ADIMPLENTE. QUITAÇÃO POSTERIOR À ENTREGA. ARTS. 52 DA LEI 4.591/64 E 476 DO CC. MULTA COMPENSATÓRIA INDEVIDA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso inominado contra sentença que condenou a incorporadora ao pagamento de multa compensatória de 1% ao mês por suposto atraso de 120 dias na entrega do imóvel.
2. A recorrente sustenta que: (i) o habite-se foi expedido em 20/06/2024, dentro do

Valor: R\$ 59.999,55
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
1ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS
Usuário: JOAO CARLOS DIVINO FERREIRA OLIVEIRA - Data: 29/10/2025 17:13:40



prazo de tolerância; (ii) o autor só quitou o imóvel em 18/12/2024; (iii) não há mora da construtora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A controvérsia resume-se em definir se houve atraso injustificado considerando: (a) expedição do habite-se no prazo; (b) quitação tardia pelo autor; (c) aplicação do art. 43-A, §2º da Lei 4.591/64.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O recurso é tempestivo e com preparo recolhido. Conheço.

Da Conclusão da Obra

5. É incontroverso que o habite-se foi expedido em **20/06/2024**, antes do término do prazo de tolerância em 28/06/2024 (evento 21, doc. 07).

6. A cláusula 6.4 do contrato estabelece que "a conclusão das obras será caracterizada pela emissão do habite-se". O art. 43-A da Lei 4.591/64 dispõe que a entrega em até 180 dias do prazo estipulado não enseja penalidade ao incorporador.

7. Emitido o habite-se dentro do prazo contratual, não há mora da incorporadora.

Da Inadimplência do Autor

8. O §2º do art. 43-A exige que a multa compensatória seja devida ao "**adquirente adimplente**".

9. Os documentos demonstram que o autor:

Quitou o preço integral apenas em **18/12/2024** (doc. 01);

Registrou a escritura somente em **09/12/2024** (doc. 06), obrigação contratual sua;

Pagou diferenças de correção apenas em **25/10/2024** (doc. 03).

10. Não estando adimplente, o autor não preenche o requisito legal para exigir a multa compensatória.

Do Direito de Retenção

11. O art. 52 da Lei 4.591/64 assegura que "cada contratante só será imitido na posse se estiver em dia com as obrigações assumidas", conferindo direito de retenção à incorporadora.

12. O art. 476 do CC estabelece que "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes pode exigir o implemento da obrigação do outro antes de cumprida a sua".

13. A recorrente entregou as chaves em **06/11/2024**, antes da quitação em



18/12/2024, por **liberalidade**, não por mora. Outros adquirentes adimplentes receberam suas unidades desde julho/2024 (docs. 09 a 12).

Conclusão

14. A obra foi concluída no prazo. O autor não estava adimplente. A incorporadora tinha direito de retenção. A entrega antecipada foi liberalidade. Não há mora imputável à recorrente.

15. Quanto à litigância de má-fé, embora haja omissões na narrativa inicial, a matéria comporta discussão jurídica legítima. Não acolho o pedido.

IV. DISPOSITIVO

16. Ante o exposto, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso para reformar a sentença e **JULGAR TOTALMENTE IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais.

17. Condeno o autor ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa (art. 55, Lei 9.099/95).

18. Adverte-se que eventuais embargos de declaração com propósito de rediscutir o mérito da controvérsia ensejará aplicação de **multa** prevista no art. 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Participaram do julgamento, além do Juiz de Direito Relator, os Excelentíssimos Juízes de Direito Dr. Luís Flávio Cunha Navarro e Dr. Fernando Moreira Gonçalves.

Datado e assinado digitalmente.

Leonardo Aprigio Chaves

Juiz Relator

Valor: R\$ 59.999,55
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
1ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS
Usuário: JOAO CARLOS DIVINO FERREIRA OLIVEIRA - Data: 29/10/2025 17:13:40

