



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Goiânia
25ª Vara Cível

e-mail: gab25vcivel@tjgo.jus.br (62) 3018-6590

Valor: R\$ 87.272,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 17/04/2026 12:41:08

2

Autos nº 5133249-06.2025.8.09.0051

Requerente: Wilton José de Oliveira

Requerido: Marista LTDA

Natureza: Procedimento Comum Cível

- SENTENÇA -

WILTON JOSÉ DE OLIVEIRA, qualificado, propõe **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA C/C INDENIZAÇÃO POR ATRASO DE OBRA** em face de **MARISTA LTDA**, igualmente qualificada.

Aduz, em síntese, que firmou, em 04 de agosto de 2022, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda para aquisição das unidades imobiliárias nº 804-B e 3103-A do empreendimento World Trade Center Goiânia, pelo valor total de R\$ 1.200.000,00, pago à vista. Sustenta que o prazo contratual para conclusão da obra era dezembro de 2023, acrescido de cláusula de tolerância de 180 dias, findando-se em 28/06/2024, contudo, as chaves somente foram entregues em 17/01/2025 e 05/02/2025.

Alega que, em razão do atraso, faz jus à indenização prevista no art. 43-A, §2º, da Lei nº 4.591/64, no percentual de 1% ao mês sobre o valor efetivamente pago, bem como à restituição das taxas condominiais pagas antes da entrega das chaves, além da declaração de nulidade da cláusula contratual que limita a indenização a 0,5%.

A inicial foi recebida, com determinação de citação da parte ré (mov. 6).

Citada, a parte requerida apresentou contestação (mov. 41), na qual atribuiu o atraso a crises econômicas e dificuldades no setor da construção civil, defendendo a validade da cláusula contratual que prevê indenização de 0,5% ao mês e a legalidade da cobrança das taxas condominiais a partir da expedição do habite-se.

Houve réplica (mov. 47).

Sobreveio decisão de saneamento, que delimitou os pontos controvertidos e deferiu parcialmente a inversão do ônus da prova (mov. 52).

Intimadas para especificação de provas, as partes não requereram a produção de outras provas (movs. 57-58).

É o relatório. Decido.

Procedo ao julgamento do processo no estado em que se encontra, à luz do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que, após a estabilização da decisão saneadora, as partes foram intimadas para especificação de provas e permaneceram inertes, limitando-se o



conjunto probatório aos documentos já constantes dos autos, sendo desnecessária a dilação probatória diante da natureza da demanda.

De início destaco que a presente relação jurídica se submete às regras do Código de Defesa do Consumidor, na medida em que o autor se enquadra no conceito de consumidor, previsto no art. 2º, e a parte ré no de fornecedora, nos termos do art. 3º, ambos do referido diploma legal, incidindo, portanto, a responsabilidade objetiva do fornecedor.

A controvérsia cinge-se à verificação da ocorrência de atraso na entrega das unidades imobiliárias, da existência de justificativa apta a afastar a responsabilidade da ré, da validade da cláusula contratual que limita a indenização, do percentual indenizatório aplicável e da legalidade da cobrança de taxas condominiais antes da entrega das chaves, bem como eventual dever de restituição.

No caso concreto, o atraso na entrega das unidades imobiliárias é fato incontroverso, tendo sido admitido pela própria ré em sua contestação.

Outrossim, incontroverso que o prazo contratual para conclusão da obra, acrescido da cláusula de tolerância de 180 dias, encerrou-se em 28/06/2024, ao passo que a entrega das chaves somente ocorreu em janeiro e fevereiro de 2025, caracterizando inequívoco inadimplemento contratual.

A requerida pretende eximir-se de responsabilidade com base em alegações de crises econômicas e dificuldades próprias do setor da construção civil, contudo, não trouxe aos autos qualquer elemento probatório mínimo capaz de demonstrar a efetiva ocorrência ou o impacto concreto de tais circunstâncias no caso em exame.

De todo modo, ainda que assim não fosse, tais situações, por sua própria natureza, inserem-se no âmbito do risco da atividade empresarial, caracterizando fortuito interno, o qual não tem o condão de afastar a responsabilidade da fornecedora, tampouco de ser transferido ao consumidor.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL N. 0350267-96.2016.8.09.0168 COMARCA ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS APELANTE MB ENGENHARIA SPE 068 S.A. APELADO ANTÔNIO PONTES DO NASCIMENTO RELATOR Desembargador José Carlos de Oliveira APELAÇÃO CÍVEL . AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REFUTADA. MÉRITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA . ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EVIDENCIADO. DIFICULDADE DE CONTRATAÇÃO DE MÃO DE OBRA. FORTUITO INTERNO. CLÁUSULA PENAL . IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM PERDAS E DANOS (DANO EMERGENTE OU LUCRO CESSANTE). JUROS DE OBRA DEVIDOS DURANTE O PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1 . Embora, de fato, os juros de obra tenham sido pagos diretamente à Caixa Econômica Federal (CEF), a pretensão do autor, ora apelado, é de ressarcimento dos valores adimplidos perante a sobredita instituição financeira em decorrência de atraso da obra, que, conforme narrativa inserta na petição inicial (teoria da asserção), foi causado por culpa exclusiva da construtora/apelante. Portanto, a recorrente é, sim, parte legítima para figurar na polaridade passiva da demanda, restando refutar a tese de ilegitimidade passiva ad causam. 2. **As intercorrências inerentes à dificuldade de contratação de mão de obra traduzem fatos inerentes à álea natural das atividades das construtoras e**

Valor: R\$ 87.272,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPP VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 17/04/2026 12:41:08



incorporadoras, pois inteiramente encartadas como fatos recorrentes na construção civil, que envolve, obviamente, a execução das obras das unidades objeto de empreendimento executado sob a forma de incorporação imobiliária . Nesta senda, tais intercorrências não podem ser assimiladas como caso fortuito ou força maior passíveis de elidir a culpa pelo atraso havido na conclusão da unidade prometida à venda, porquanto consubstanciam fortuito interno acobertado pelo risco da atividade desenvolvida. 3. Configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel prometido à venda, considerado, inclusive, o prazo de prorrogação convencionado, ensejando que o consumidor ficasse privado de dele usufruir economicamente durante o interstício em que perdurara a mora da construtora/incorporadora, assiste-lhe o direito de ser compensado pecuniariamente pelas perdas e danos sofridos no interregno em que persistiu a mora, consoante a cláusula penal prevista contratualmente, a qual visa, a um só tempo, compensar as perdas e danos que seriam suportadas pelo consumidor e sancionar a construtora pela demora na conclusão do imóvel. 4 . Se já houve a prefixação da indenização derivada de eventual atraso na entrega do imóvel (cláusula penal) em valor equivalente ao locativo, torna-se inviável sua cumulação com perdas e danos, seja na modalidade de dano emergente (ressarcimento do valor do aluguel pago pelo consumidor durante o período de mora), seja na modalidade de lucro cessante (pagamento de aluguel pelo imóvel alienado durante o período de mora), mesmo porque é inviável residir num imóvel e, ao mesmo tempo, locá-lo, em sua integralidade, a terceiro (Tema 970/STJ). Impõe-se, pois, a reforma da sentença neste particular, evitando-se, assim, verdadeiro bis in idem. 5. Configurada a mora da construtora, o comprador deve ser ressarcido de quantias pagas a maior sob o título de ?juros de obra?, a partir do início do período de inadimplemento, isto é, do término do prazo de tolerância até a data de efetivo início da amortização do saldo devedor, considerando a diferença entre o que foi pago e o que seria devido se não tivesse havido atraso (Tema 996/STJ) . APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJ-GO 0350267-96.2016.8 .09.0168, Relator.: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 31/08/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. FORTUITO INTERNO.** LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULAS 283 E 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. INAPLICABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DANO MORAL. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexos de causalidade para justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento.** 2. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes. 3. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal . 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Incidência da Súmula 83/STJ. 5 . O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial, o que ocorreu no caso dos autos. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 2041393 SP 2022/0378985-4, Relator.: Ministro

Valor: R\$ 87.272,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 17/04/2026 12:41:08



RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 30/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/11/2023)

Com efeito, a jurisprudência dominante é firme no sentido de que as justificativas de "crises econômicas" e "dificuldades de mão de obra" não configuram caso fortuito ou força maior, mas sim fortuito interno, inerente ao risco da atividade da construção civil, de modo que os argumentos da parte ré não são aptos a afastar a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega da obra.

No que concerne à cláusula contratual que limita a indenização por atraso ao percentual de 0,5% ao mês, não há como lhe conferir validade, porquanto a fixação de índice inferior revela-se abusiva, por implicar restrição indevida de direito assegurado por norma legal específica, colocando o consumidor em desvantagem excessiva, em afronta aos arts. 6º, IV, e 51 do Código de Defesa do Consumidor.

Isso porque a estipulação estabelece tratamento contratual assimétrico, beneficiando exclusivamente a parte ré, sem qualquer contrapartida ao adquirente, o que rompe o necessário equilíbrio da relação contratual e esvazia a finalidade reparatória da indenização.

Dessa forma, impõe-se o reconhecimento da nulidade da cláusula limitadora, devendo a indenização observar o percentual de 1% ao mês, previsto no art. 43-A, §2º, da Lei nº 4.591/64, incidente sobre o valor efetivamente pago, desde o término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves.

No tocante à cobrança de taxas condominiais, verifica-se que esta também se revela indevida no período anterior à entrega das chaves, mormente porque, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (Tema 886), a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais somente se transfere ao adquirente com a efetiva imissão na posse do imóvel, o que, no caso, ocorreu apenas com a entrega das chaves.

É dizer, antes da entrega das chaves, a obrigação permanece com a proprietária do bem, no caso, a incorporadora, sendo indevida qualquer estipulação contratual em sentido contrário, sendo devida a restituição dos valores pagos pelo autor a título de taxas condominiais antes da entrega das chaves.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e **JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS**, pelo que **DECLARO** a nulidade da cláusula contratual que limita a indenização por atraso na entrega da obra ao percentual de 0,5% ao mês, e, por conseguinte, **CONDENO** a parte ré ao pagamento de indenização por atraso na entrega das unidades imobiliárias, no percentual de 1% (um por cento) ao mês, incidente sobre o valor efetivamente pago, desde 28/06/2024 até a data da efetiva entrega das chaves de cada unidade, com correção monetária pelo IPCA, nos termos do art. 389 do Código Civil;

Ainda, **CONDENO** a parte ré à restituição dos valores pagos pela parte autora a título de taxas condominiais antes da entrega das chaves, no montante de R\$ 3.701,93, ou aquele que se apurar em liquidação, se diverso, com correção monetária pelo INPC, a contar dos respectivos desembolsos, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação (art. 405 do Código Civil), até 01/09/2024. A partir de 02/09/2024, a quantia deverá ser atualizada monetariamente pelo IPCA, nos termos do art. 389 do Código Civil, e acrescida de juros de mora pela taxa SELIC, deduzido o IPCA do respectivo período, conforme art. 406, § 1º, do Código Civil.

Atenta à sucumbência, **CONDENO** a parte requerida ao pagamento das custas

Valor: R\$ 87.272,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 17/04/2026 12:41:08



processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (valor total do valor a ser restituído), nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.

Caso haja oposição de embargos de declaração, e na possibilidade de serem aplicados efeitos infringentes, deverá a parte contrária ser intimada para manifestação no prazo legal, independentemente de nova conclusão, mediante ato ordinatório pela UPJ, com advertência de que, se constatado o caráter protelatório, ou seja, com nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia, será aplicada multa de 2% (dois por cento) com fulcro no art. 1.026, § 2º, do CPC [2], sem o condão de interromper o prazo recursal apelatório, de acordo com o entendimento do STF [3].

Na eventualidade de recurso de apelação interposto pelas partes, intime-se a parte contrária para apresentação de contrarrazões e, em seguida, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, nos termos do artigo 1.010 do CPC, com as homenagens deste juízo.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se imediatamente.

Publicada e Registrada. Intimem-se.

Cumpra-se.

Goiânia-GO, data da assinatura digital.

PATRÍCIA MACHADO CARRIJO
-Juíza de Direito-

Assinado digitalmente, nos termos do art. 1º, § 2º, III, "a", da Lei nº 11.419/06.

[1] EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. VÍCIO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS MANIFESTAMENTE PROTETATÓRIOS. MULTA. 1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do Código de Processo Civil, destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material no julgado, o que não ocorre no presente caso. 2. Aclaratório manifestamente protelatórios ensejam condenação das partes embargantes à sanção processual. 3. Embargos de declaração rejeitados, com multa de 2% do valor da causa.(STJ - EDcl nos EDcl no AgInt no RE nos EDcl no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2302806 - SP (2023/0039214-8), Relator: Ministro OG FERNANDES, Data de julgamento 11/06/2024, DJe n. 3886 de 14/06/2024).

[2] Sobre o assunto: "EMENTA: É firme o entendimento deste Tribunal no sentido de que embargos de declaração opostos na origem, quando julgados manifestamente incabíveis, intempestivos ou inexistentes, não suspendem nem interrompem o prazo para a interposição de recurso. Precedentes. (STF, Ag. Reg. no RE com Ag. 1.207.565/RS, Rel. Min. Roberto Barroso, T1, Pub. 20/03/2020). g.n."

Valor: R\$ 87.272,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 17/04/2026 12:41:08

