



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
11º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Autos nº 5962115-88

SENTENÇA

Caroline Moura de Moraes Machado e Lucas Fernando Machado opuseram Embargos de Declaração em face da sentença proferida (evento 104), alegando omissão e contradição, tendo a parte embargada ofertado contrarrazões (evento 119). Assim, atempadamente manejados, decido, sendo dispensado o relatório nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099/95 e, acerca das hipóteses de cabimento dos aclaratórios, impõe-se conhecê-las e aplicá-las ao caso concreto, conforme as hipóteses restritivas previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil:

1. Inicialmente, cumpre esclarecer que os embargos de declaração tem como objetivo de esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento e corrigir erro material (art. 48 da Lei 9099/95 c/c art. 1.022 do CPC), se a decisão não está eivada de nenhum desses vícios, não há como acolhê-los. 2. Como nos ensina a doutrina, a obscuridade é a falta de clareza do ato. As decisões judiciais devem ser tais que permitam a quem as lê compreender o que ficou decidido, a decisão e seus fundamentos. Por sua vez, a contradição é a falta de coerência da decisão. Pode manifestar-se de várias maneiras: pela incompatibilidade entre duas ou mais partes do dispositivo, duas ou mais partes da fundamentação, ou entre esta e aquele. Por fim, a omissão estará presente quando o Juiz deixar de se pronunciar sobre um ponto que exige a sua manifestação. (TJGO, 1ª TRJE, Embargos de Declaração Cível 5740582-97, Rel. Luis Flávio Cunha Navarro, julgado em 02/11/23).

Pois bem, analisando as razões invocadas pela parte embargante, vislumbro a ocorrência da omissão apontada, pois realmente a sentença deixou de aplicar a Súmula 45 do nosso Tribunal de Justiça relativa à cláusula de arbitragem.

Destarte, concluo pelo acolhimento destes aclaratórios, conferindo-lhes efeitos infringentes, a fim de corrigir o vício apontado.

PELO EXPOSTO, conheço e acolho estes Embargos de Declaração para cassar a sentença proferida no evento 104, proferindo outra, nos seguintes termos:

Valor: R\$ 60.720,00
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: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 15/06/2026 11:13:29



Trata-se de ação de indenização por dano material, proposta por Caroline Moura de Moraes Machado e Lucas Fernando Machado em desfavor de Spe Arte Verde Marista Ltda e Cfmais Participações e Investimentos Ltda, partes qualificadas, sendo dispensado o relatório nos termos do art. 38 da Lei nº 9.099/95, ressalvando que a julgo antecipadamente porque a prova documental anexada é suficiente ao convencimento deste juízo, estando presentes os pressupostos processuais e condições da ação. E ainda, sobre a impugnação à justiça gratuita, deixo de conhecê-la por força do disposto no art. 54 da Lei nº 9.099/95.

Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela requerida Cfmais Participações e Investimentos Ltda, pela análise do contrato firmado é possível aferir que não figurou como parte ou interveniente e, por isso não pode figurar no polo passivo, impondo-se acolher a preliminar suscitada, com a extinção do processo, sem resolução do mérito em face da mesma, nos termos do art. 485, VI, do CPC. Em relação à preliminar de incompetência, concluo por sua rejeição, isso porque, como se verá, a relação entre as partes se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, de modo que a imposição de convenção de arbitragem é passível de anulação e, considerando a opção da parte autora pela jurisdição, imperioso reconhecer sua nulidade:

Nos termos da súmula n. 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. (TJGO, 3º Câmara Cível, Apelação nº 5545557-27, Rel. Itamar de Lima, julgado em 06/03/24).

Assim, passo ao mérito, onde pretende a parte autora a aplicação de multa legal devido atraso na entrega de obra, sendo nítida relação de consumo existente entre as partes e, por isso, cabível a inversão do ônus da prova, conforme previsto no art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, o ônus da prova era da parte requerida, pois a opção pelo rito dos Juizados Especiais impõe a aplicação dos arts. 5º e 6º da Lei nº 9.099/95, mas tal prevalência não libera a parte autora de apresentar um lastro probatório mínimo. Ademais, na relação jurídica contratual válida é necessária a presença de seus requisitos ensejadores, presentes neste caso em análise. Desse modo, em atenção ao princípio da força obrigatória dos contratos e da segurança jurídica, o contrato entabulado faz lei entre as partes e, por isso, quem não cumpre seus termos deve suportar o ônus respectivo, podendo a parte interessada exigir seu cumprimento ou a resolução, nos termos dos arts. 104 e 475 do Código Civil. E mais, é necessário analisar se o fato concreto resulta de inadimplemento subjetivamente ou objetivamente imputável, porquanto no primeiro haverá responsabilização por perdas e danos decorrentes de culpa, enquanto no segundo, por se tratar de caso fortuito ou motivo de força maior, não há se falar em prejuízo, conforme arts. 247 e 248 do mesmo diploma legal.

Valor: R\$ 60.720,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 2ª UPP JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 6º, 7º, 8º, 9º, 10º E 11º
Usuário: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 15/06/2026 11:13:29



Narra a parte autora ter celebrado instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel referente ao apartamento 901 do empreendimento Arte Verde Marista, com previsão de entrega para dezembro/23 e tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, findo em junho/24. Acrescenta ainda não ter recebido o imóvel, razão pela qual pleiteia o recebimento da multa contratual de 1% (um por cento) sobre os valores pagos, em conformidade com o art. 43-A, § 2º, da Lei 13.786/18, ou alternativamente, a inversão da cláusula penal ora prevista, renunciando ao valor excedente ao teto do juizado especial. Por sua vez, a parte requerida sustenta estar o empreendimento em fase de finalização, a inexigibilidade da multa prevista no art. 43-A da Lei 13.786/18, aplicável somente a partir da entrega da obra, e afirma ter a parte autora já recebido as chaves para personalização do imóvel em 22/07/25, momento no qual se teria interrompido a mora.

Pois bem, relativamente à entrega do imóvel, não prospera a justificativa apresentada pela parte requerida quanto a ocorrência de caso fortuito e força maior, pois era seu dever cumprir o cronograma contratual estabelecido, mesmo porque sequer indicou qual evento teria ocasionado o atraso, e no caso o ônus probatório era exclusivamente seu, nos termos do art. 373, II do CPC. E mais, a mera alegação do estado pandêmico gerado pela Covid-19 não é apto a justificar atrasos de forma genérica e injustificada:

7. Também não prospera o argumento da recorrente quanto a ocorrência de força maior, em virtude da pandemia por Covid-19, uma vez que o ramo da construção civil foi considerado serviço essencial, informação amplamente disseminada através de Decretos Municipais e Federais à época, de modo que apenas por curto lapso temporal sofreu os efeitos do lockdown. Ademais, a requerida não trouxe aos autos qualquer elemento probatório a indicar as dificuldades enfrentadas no referido período com a aquisição de bens e serviços para a realização da obra, constituindo suas afirmações apenas no campo das meras alegações. (TJGO, 1ª TRJE, Recurso Inominado nº 5559198-35, Rel. Wagner Gomes Pereira, julgado em 07/05/24).

Por conseguinte, considerando-se ter a própria parte requerida informado estar o empreendimento em fase de finalização, é evidente não ter ocorrido sua entrega, ainda que tenha a parte autora assinado termo de vistoria, porquanto não há a efetiva entrega das chaves e posse do imóvel. Quanto à multa moratória ora pleiteada, observo ser silente o contrato de promessa de compra e venda de imóvel acerca de multa contratual a ser paga ao comprador em caso de atraso superior ao período de tolerância. As cláusulas apontadas pela parte autora, isto é, 5.1, 8.2, 11.3.2 e 11.6, de fato estabelecem diversas sanções para o descumprimento contratual, mas se referem a situações específicas, como a rescisão contratual por culpa do comprador, inadimplemento de parcelas, multa pela não transferência da inscrição imobiliária perante a prefeitura de Goiânia e atraso no fornecimento dos documentos necessários à constituição de alienação fiduciária em garantia. Portanto, mostra-se pertinente a aplicação ao caso da multa prevista no art. 43-A da Lei 4.591/64, mesmo porque o contrato, apesar de não estipulá-la claramente, faz alusão à este dispositivo legal ao tratar do atraso

Valor: R\$ 60.720,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 2ª UPP JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 6º, 7º, 8º, 9º, 10º E 11º
Usuário: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 15/06/2026 11:13:29



na entrega do imóvel:

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.

§ 2º 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.

Deste modo, a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado, deve ser calculada a partir do encerramento do prazo de tolerância, isto é, de 01/07/24 até a efetiva entrega das chaves do apartamento à parte autora (termo final), nos termos do art. 1.196 do CC, tendo por base o valor total quitado pela parte autora de R\$ 573.247,78 (quinhentos e setenta e três mil duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Relativamente à atualização do valor devido, a título de dano material, a correção monetária será pelo INPC, a partir do evento danoso/inadimplemento, ou seja, de 30/03/25 (Súmula 43 do STJ), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação (art. 405, CC), por se tratar de responsabilidade contratual.

PELO EXPOSTO, julgo procedente o pedido inicial, com resolução do mérito, em face de Spe Arte Verde Marista Ltda, mas extinto com relação a Cfmais Participações e Investimentos Ltda, nos termos dos arts. 487, I, e 485, IV, respectivamente, do Código de Processo Civil.

Em consequência, condeno a parte requerida Spe Arte Verde Marista Ltda no pagamento da multa contratual de 1% (um por cento) do valor total já pago pela parte autora, por mês de atraso, a ser apurada entre 01/07/24 e a data de entrega das chaves do apartamento, devidamente atualizado, conforme acima especificado, no prazo máximo espontâneo de dez dias, a fim de evitar a propositura do cumprimento desta sentença, com os consectários legais decorrentes.

Por fim, determino a imediata exclusão da Cfmais Participações e Investimentos Ltda do polo passivo, a fim de evitar sua intimação na hipótese de ser interposto recurso.

Submeto este projeto de sentença ao Juiz titular para apreciação e eventual homologação.

Rafaela Junqueira Guazzelli



Juíza Leiga

RJ/RB

HOMOLOGAÇÃO

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pela Juíza Leiga, razão pela qual homologo o projeto de sentença, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei nº 9.099/95.

Sem custas e honorários advocatícios, não havendo a interposição de recurso, conforme art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95. E ainda, transitando em julgado e não sendo cumprida a obrigação, aguarde-se a parte autora dar início ao cumprimento desta sentença, mas caso permaneça inerte, arquivem-se, imediatamente, ficando dispensada nova intimação.

Sentença assinada, registrada e publicada digitalmente nesta data. Intimem-se.

Roberto Bueno Olinto Neto

Juiz de Direito

Valor: R\$ 60.720,00
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: PITÁGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 15/06/2026 11:13:29

