

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

1JECIRIAF
Juizado Especial Cível e Criminal do Riacho Fundo

Número do processo: 0701576-27.2024.8.07.0017

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

REQUERENTE: -----

REQUERIDO: -----

SENTENÇA

Cuida-se de ação de conhecimento, subordinada ao rito sumaríssimo da Lei n. 9.099/1995, proposta por ----- em desfavor de -----

Narra a parte autora que, em abril/2021, celebrou com as rés o contrato de compromisso de compra e venda nº -----, relacionado ao imóvel localizado na Quadra -----, conjunto -----, lote -----, bloco -----, apartamento-----, Itapoã Parque, Brasília/DF, com número de matrícula 24.776. Aduz que a promessa de entrega do imóvel era para o dia 30/12/21. Narra que a entrega do bem não se efetivou na data aprazada, e nem sequer nos 180 dias de tolerância, tendo sido efetivada apenas em 05/12/2023. As chaves deveriam ser entregues em junho de 2022, de modo que a requerente necessitou arcar com custos extras, tais como, pagamento de aluguéis para residir, bem como os juros de obras. Com base no atraso injustificado na entrega do bem, requer o pagamento de indenização por danos materiais consistente no aluguel que a autora necessitou pagar para ter onde viver desde 30/06/2022 até a data de entrega das chaves, bem como requer a restituição do que foi pago a título de juros de obras de 01/07/2022 até a entrega do bem e a condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Por fim, requer a proibição de cobrança dos juros de obra ou outro encargo, em razão do prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma estar superado.

Designada audiência de conciliação, o acordo entre as partes não se mostrou viável (ID 193962220).

As rés, em contestação, suscitam preliminar de ilegitimidade quanto aos juros de obra e incompetência do Juízo. No mérito, negam a falha na prestação do serviço e a existência de ato ilícito. Aduzem que a data estimada de entrega constantes do imóvel, tal como constante do termo de reserva, nada mais é que uma data

meramente referência. Alega que a data aprazada para a entrega da unidade imobiliária é aquela que consta da Cláusula B.7.1. do Contrato de Compra e Venda firmado entre a requerente, as requeridas e o agente financeiro. Relata que tal atraso decorreu da escassez de mão de obra qualificada, caso fortuito externo previsto no art. 393 do Código Civil. Advogam pela inoccorrência de dano moral indenizável e, por fim, requerem a improcedência dos pedidos.

É o breve relato.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, visto que as partes trouxeram aos autos os documentos que julgaram necessários ao deslinde da questão, mormente porque as partes não apresentaram interesse na produção de prova oral, apesar de devidamente intimadas. Desse modo, não há que se falar em cerceamento de defesa.

Antes de adentrar ao mérito, porém, necessária se faz a análise das preliminares suscitadas pelas requeridas.

Quanto à preliminar de incompetência dos Juizados Especiais Cíveis, em que pese as argumentações da ré, tenho que, as alegações autorais podem ser demonstradas por outros meios probantes. Ademais, o juiz é o destinatário final das provas coligidas aos autos, cabendo somente a ele valorá-las, bem como indeferir aquelas que julgar desnecessárias à regular instrução processual, quando o arcabouço probatório já existente se mostrar suficiente ao seu convencimento. Rejeito a preliminar.

Quanto à preliminar de ilegitimidade e requerimento de inclusão do agente financeiro, tenho que conforme as alegações tecidas pela parte autora, os juros de obra cujo ressarcimento pretende só estão sendo pagos em razão do atraso na entrega do imóvel pelas rés. Assim, ao mesmo tempo que ostentam legitimidade 'ad causam' para figurar no polo passivo do pleito, não há qualquer motivo para que o agente financeiro em questão integre a relação processual. Rejeito, portanto, a preliminar.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao exame do mérito.

Dispõe o art. 927 do CC: "aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

Já o art. 186 do CC preceitua: "aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito".

Dos dispositivos legais citados se extrai que, para a configuração da responsabilidade civil, e com ela o dever de indenizar, é necessário que estejam presentes os elementos: (i) ato ilícito; (ii) dano; (iii) nexo de causalidade e (iv) culpa.

Em se cuidando de relação de consumo, tem incidência a norma contida no artigo 14 do CDC, que assim dispõe:

"O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§1.º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar (...)

§3.º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro".

Da análise da pretensão e da resistência, bem assim dos documentos coligidos aos autos, tenho que a pretensão autoral merece parcial acolhimento.

A pretensão da parte autora cinge-se à condenação das partes rés em: a) indenização pelos aluguéis pagos, no valor de R\$ 10.800,00, em razão do aluguel que a autora necessitou pagar para ter onde viver desde 30/06/2022 até a data de entrega das chaves; b) à restituição da quantia de R\$ 5.657,41, referente a juros de obra pagos entre 01/07/2022 até a entrega do bem; c) ao pagamento de indenização de R\$ 10.000,00 a título de danos morais; d) à proibição de cobrança dos juros de obra ou outro encargo, em razão de o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância, restar superado.

Depreende-se dos autos que, em abril de 2021 as partes aderiram a um contrato de promessa de compra e venda de um imóvel construído pelas partes rés, que tinha como prazo de entrega 30/12/2021 e, mesmo com o acréscimo de 180 dias (cláusula 21 do contrato), o que majora o lapso temporal em tela para o dia 30/6/2022, o imóvel ainda não havia sido entregue. Observo, ainda, que a parte ré não comprova que a entrega do bem em comento teria ocorrido no dia 05/12/2023.

No tocante à alegação de que a data firmada para entrega do bem é meramente estimativa, saliento que, em sede de julgamento de REsp's repetitivos (tema 996), o STJ firmou as seguintes teses no contexto de contratos de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida:

“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.”

Nesta toada, vislumbra-se que a parte autora, na condição de promitente compradora, tem o direito de ser ressarcida dos valores pagos de R\$ 5.657,41 (cinco mil seiscientos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos), a título de juros de obra em favor do agente financeiro intermediador, a partir do esgotamento do prazo de entrega do imóvel até a averbação da carta de habite-se ou a entrega do bem (05/12/2023), sendo descabida a alegação de que o lapso temporal para cumprimento da avença, previsto no instrumento firmado pela parte autora, é meramente estimativo, pois é dever do fornecedor lidar com prazos claros e específicos (artigo 6.º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor).

Ademais, a submissão do contratante a prazos aleatórios e que dependam de condutas a serem praticadas pelos colaboradores da própria incorporadora é indevida, nos termos do artigo 122 parte final do Código Civil.

Dessa forma, a partir do transcurso do prazo final para a entrega do imóvel, qual seja, 30/6/2022, os juros de obra despendidos pela parte autora, até a data da entrega do imóvel, deverão ser adimplidos pela partes rés, na medida em que aquela

não pode suportar o ônus do risco da atividade desenvolvida por esta, tampouco pode ser prejudicada pelo inadimplemento da avença.

Lado outro, no tocante ao pedido de condenação das rés em obrigação de não fazer, para que se abstenham de cobrar da autora valores referentes a juros de obra, ressalto que a cobrança de tais rubricas encontra previsão na cláusula 5 do contrato firmado entre o agente financeiro (CEF) e a autora (id. 188085613 (https://pjeinterno.tjdft.jus.br/pje/Painel/painel_usuario/popup/visualizarExpediente.seam?

[paramIdProcessoDocumento=173601285¶mIdProcessoDocumentoBin=0&idProc](https://pjeinterno.tjdft.jus.br/pje/Painel/painel_usuario/popup/visualizarExpediente.seam?paramIdProcessoDocumento=173601285¶mIdProcessoDocumentoBin=0&idProc) – pág. 8), no qual as rés figuram apenas como fiadora e entidade organizadora, razão pela qual elas sequer seriam capazes de suportar a condenação. Assim, no tocante a este pedido, a improcedência é que se impõe.

Quanto ao pedido de indenização por danos materiais em razão do pagamento de aluguel, a procedência é medida de rigor.

Nesse contexto, é cediço que a entrega do imóvel representa à autora a desnecessidade de pagamento dos aluguéis, uma vez que o bem lhe serviria como moradia. Ora, caso não ocorra a entrega da obra no prazo ajustado, impõe-se às rés a obrigação de pagamento dos danos materiais, que são comprovados diante da própria mora, e na medida em que a autora demonstra que procedeu com os pagamentos dos aluguéis (ID188085600 – pág. 8 e 9), entre os dias 30/06/2022 à 05/12/2023, totalizando o valor de R\$10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).

Sobre o tema, reitero o pronunciamento do c. STJ já mencionado (tema 996), no sentido de que *“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”*.

Por fim, no tocante ao pedido de indenização por danos extrapatrimoniais, entendo que os fatos comprovados nos autos são insuficientes para causar lesões aos direitos da personalidade da parte autora, pois correspondem a meros aborrecimentos, oriundos da vida em sociedade, referindo-se a um mero inadimplemento contratual. Portanto, ausente o dano moral, não é possível obter a recomposição extrapatrimonial pleiteada.

Ante todo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos para condenar as partes rés, solidariamente, a pagarem à parte autora: a) indenização por danos materiais em razão do pagamento dos aluguéis, no valor de

R\$10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) devidos no período compreendido entre o atraso na conclusão da obra (30/06/2022) e a entrega das chaves (05/12/2023), corrigido monetariamente desde o vencimento de cada parcela (dia 30 de cada mês), e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; e b) R\$ 5.657,41 (cinco mil seiscentos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos), a título de juros de obra pagos ao agente financeiro entre 01/07/2022 e a entrega das chaves (05/12/2023), corrigidos monetariamente desde cada desembolso, e acrescidos de juros de 1% ao mês desde a citação. em consequência, resolvo o mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Sem condenação em custas e honorários, nos termos do artigo 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Sentença registrada e assinada eletronicamente nesta data. Publique-se. Intimem-se.

BRUNO ANDRÉ SILVA RIBEIRO
Juiz de Direito

** documento datado e assinado eletronicamente*

Assinado eletronicamente por: BRUNO ANDRÉ SILVA RIBEIRO

13/05/2024 16:19:05

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:



240513161904757000001795

IMPRIMIR

GERAR PDF