



**TJDFT**

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

**4JECIVBSB**

4º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0706016-50.2016.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: FERNANDO PEREIRA SOUSA

RÉU: GOLD SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUÇOES S/A, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA

## S E N T E N Ç A

Trata-se de ação de indenização ajuizada por **FERNANDO PEREIRA SOUSA** contra **GOLD SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A., PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA.**

A autora requer: 1) concessão dos benefícios da justiça gratuita;

2) condenação das requeridas ao pagamento do valor de R\$ 7.372,26, a título de indenização por danos materiais com gastos com juros de obra, durante o período de atraso na entrega da obra;

3) condenação das requeridas ao pagamento de R\$ 5.7300,00, a título de lucros cessantes;

4) condenação das requeridas ao pagamento do valor de R\$ 3.010,05, a título de multa compensatória, e R\$ 4.816,08, a título de multa moratória, conforme cláusula penal;

De outro lado, as empresas rés requereram a improcedência dos pedidos autorais.

**Defiro o pedido autoral do benefício da justiça gratuita. Anote-se.**

**Dispensado o relatório na forma do artigo 38, caput, da Lei nº 9.099/95.**

**Decido.**

## **1. PRELIMINAR**

### **1.1. Ilegitimidade passiva da GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A., PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA**

Indefiro o pedido de exclusão da GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A., PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA, pois tenho que as operações de compra e venda de imóveis são relações de consumo e todos os intervenientes na cadeia de fornecimento, que inclui construtora, incorporadora, imobiliárias e corretores de imóveis são solidariamente responsáveis pelos eventuais resultados danosos ao consumidor advindos do contrato nos termos dos arts. 7º, § único, art. 18 e art. 25, § 1º do Código de Defesa do Consumidor.

Preliminar rejeitada.

### **1.2. Caixa Econômica integrar a lide e Incompetência da Justiça Comum – Competência da Justiça Federal**

Alegam as rés a incompetência dos Juizados Especiais para processar e julgar o feito, em razão da necessidade de a Caixa Econômica Federal compor o polo passivo da lide.

Não merece prosperar tal preliminar, pois o fato de o pagamento da correção monetária se reverter em prol da Caixa Econômica Federal não enseja na formação de litisconsórcio necessário passivo e, conseqüentemente, determinar a competência da Justiça Federal, uma vez que a pretensão da autora tem como fundamento a responsabilidade civil do incorporador.

Preliminar rejeitada.

### **1.3. Incompetência da Justiça Comum – Competência da Justiça Federal**

Alegam as rés a incompetência dos Juizados Especiais para processar e julgar o feito, em razão da necessidade de a Caixa Econômica Federal compor o pólo passivo da lide.

Não merece prosperar a preliminar, pois o fato de o pagamento dos juros de obra se reverter em prol da Caixa Econômica Federal não enseja na formação de litisconsórcio necessário passivo e, conseqüentemente, determinar a competência da Justiça Federal, uma vez que a pretensão da autora tem como fundamento a responsabilidade civil do incorporador.

Preliminar rejeitada.

### **1.4. Ilegitimidade Passiva para responder pelos juros de obra**

No que tange à preliminar de ilegitimidade arguida pelas empresas rés, tenho que não merece guarida, eis que se confunde com o próprio mérito. Assim, rejeito a supramencionada preliminar.

## **2. DO MÉRITO**

O negócio jurídico entabulado entre as partes, consistente em instrumento particular de promessa de compra e venda que tem como partes o particular (consumidor) e as construtoras (fornecedores), constitui autêntica relação de consumo, nos termos do que se extrai dos conceitos fixados nos artigos 2º e 3º do CDC.

Narra a autor que adquiriu imóvel residencial na planta de propriedade da requerida, qual seja, a unidade autônoma 292, do Condomínio Residencial Flores do Vale, localizado na Av. Jacarandá, lote 4, quadra 4, lote Florais do Planalto, Fazenda Saia Velha, Valparaíso de Goiás/GO, pelo valor de R\$ 136.565,93, (fls. 45 – ID nº 2180809), com previsão de entrega para 31/03/2014, podendo ser prorrogado por até 180 dias (27/09/2014). Contudo, o imóvel só foi entregue ao autor no dia 08/04/2015.

A Lei no. 4.591/64 prevê a responsabilidade do incorporador pela reparação dos danos suportados pelo comprador, nos contratos avençados com prazo certo para a entrega do imóvel, quando ocorrente sua mora ou inadimplência. Via de consequência, o atraso atrai a aplicação das disposições contratuais que tratam do cumprimento tardio do contrato, sem prejuízo das perdas e danos.

No caso em apreço, verifica-se que o réu em sede de contestação, reconhece o atraso na entrega, no entanto, atribui-o a alta dos preços dos materiais de obra, escassez de mão de obra especializada e morosidade da Administração.

Nos termos dos arts. 395 e 402 do Código Civil, o devedor em mora responde pelos prejuízos a que deu causa, os quais abrangem o que o credor efetivamente perdeu, além do que razoavelmente deixou de lucrar.

Portanto, não há que se falar em alta dos preços dos materiais de obra, escassez de mão de obra especializada e morosidade da administração, pois a construtora de grande experiência no mercado de incorporação não tem como ignorar fatores burocráticos que cercam sua atividade.

Feitas essas considerações, passa-se ao exame dos pedidos de danos materiais do autor.

### 2.1. Juros de obra

Os juros de obra correspondem ao prejuízo material que o adquirente experimentou, em razão do pagamento além do necessário, por conta de mora do incorporador, na hipótese de financiamento bancário para a construção do prédio e posteriormente sua compra pelo adquirente. Portanto, afasto a alegação apresentadas pelas rés em sede de contestação, de que não teriam responsabilidade no pagamento de tais valores.

O requerente comprova o efetivo pagamento, pelo período de 27/09/2014 a 08/04/2015, através dos recibos de fls. 86/97. Por essa razão, condeno as rés, a pagarem ao autor, o valor de R\$ 7.372,26, a título de indenização por danos materiais com os gastos com juros de obra durante o período de atraso na entrega do imóvel.

### 2.2. Lucros Cessantes

No que se refere ao pedido de lucros cessantes, há posicionamento jurisprudencial das Turmas Recursais do e. TJDF no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da construtora inadimplente ao pagamento de tal quantia, que deve ser entendida tanto como o valor do

aluguel que o comprador teve de desembolsar para sua própria moradia enquanto aguardava a entrega do imóvel adquirido, quanto os valores que ele poderia auferir se fizesse do imóvel sua fonte de renda.

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL ANTE A NECESSIDADE DE PERÍCIA PARA APURAR VALOR DE ALUGUEL A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. REJEITADA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NO PRAZO ESTIPULADO NO CONTRATO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS EM RAZÃO DA MORA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. (...) 6. Quando a empresa deixa de entregar um bem em determinada data, a falta daquele bem causa um prejuízo a quem deixou de receber, porque ficou privado do seu uso. A sua utilização é uma questão pessoal. Na realidade, o que se indeniza é a privação do uso, sendo utilizado como parâmetro para avaliar, em reais, o prejuízo, o valor médio de aluguel efetivamente praticado no mercado, tornando, assim, mais acertado e justo o cálculo dos LUCROS CESSANTES. O lucro cessante, nesse caso, decorre do que legitimamente se esperava em relação ao ganho patrimonial que deixou de ser incorporado, não havendo necessidade de ser comprovado (Precedente: REsp 644.984/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402). São, portanto, devidos. (...) (Acórdão n.865141, 20140710398202ACJ, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 05/05/2015, Publicado no DJE: 07/05/2015. Pág.: 313)

Quanto ao valor a ser pago pelas demandadas a título de indenização, entendo que deve-se tomar em conta as características do imóvel comercializado, assim como as regras de experiência comum (art. 5º da Lei 9.099/95), nesse sentido fixo, com base no art. 6º da Lei 9.099/95, em R\$ 900,00 (novecentos reais) por cada mês de atraso, a contar de 27/09/2014 até a efetiva entrega das chaves, que se deu em 04/04/2015, perfazendo um total aproximado de R\$ 5.500,00.

### 2.3. Cláusulas Penais

A cláusula 7.4.2 do contrato, apresentada às fls. 67/68 – ID nº 2180809, prevê multa compensatória de 2% incidente sobre o valor pago pelo comprador, além de multa moratória de 0,5% ao mês sobre o valor pago pelo comprador, no caso de mora do Requerente, contudo, tal penalidade não é prevista em desfavor do Requerido.

Deste modo, reconhecida a demora na entrega do imóvel, defiro a inversão da cláusula 7.4.2 do contrato, em favor do consumidor, para condenar a ré ao pagamento de multa moratória geral (CLÁUSULA 7.4.2), em favor do autor.

Dessa forma, considerando a mora das rés entre 27/09/2014 e 08/04/2015, e o valor pago pelo imóvel (R\$ 136.565,93) tenho por devido o percentual de 2% do valor do imóvel referente à multa compensatória, no valor de R\$ 3.010,05; e multa moratória de 0,5% ao mês, totalizando R\$ 4.816,08.

Posto Isto, forte em tais razões e fundamentos, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES**, os pedidos autorais para, com base no art. 6º da Lei 9.99/95 e 7º da Lei 8.078/90 para:

**1) CONDENAR** as requeridas no valor de R\$ 7.372,26 (sete mil trezentos e setenta e dois reais e vinte e seis centavos) a título de **juros de obra** decorrentes da demora na entrega do imóvel, a ser corrigida monetariamente pelo INPC desde o ajuizamento do feito e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação;

**2) CONDENAR** as requeridas a pagarem ao autor a quantia de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), a título de **lucros cessantes** decorrentes do atraso para entrega do imóvel, a ser corrigida monetariamente pelo INPC desde o ajuizamento do feito e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação;

**3) CONDENAR** as rés a pagarem ao autor o percentual de 2% do valor do imóvel referente à **multa compensatória**, no valor de R\$ 3.010,05; e **multa moratória** de 0,5% ao mês, totalizando R\$ 4.816,08, a serem corrigidos monetários pelo INPC, desde o ajuizamento do feito e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação;

Por tais razões e fundamentos, **JULGO EXTINTO** o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Novo CPC.

Sem custas e honorários advocatícios, conforme disposto no artigo 55, "caput" da Lei Federal nº 9.099/95.

Fica a parte autora intimada que deverá promover eventual pedido de execução, devidamente instruído com planilha de cálculos, tão logo haja o trânsito em julgado da presente sentença, sob pena de arquivamento.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se.

Oriana Piske  
Juíza de Direito