

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

2JECIVBSB

2º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0703428-89.2024.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

REQUERENTE: ---

REQUERIDO: --- S/A

SENTENÇA

Vistos, etc.

Trata-se de ação ajuizada por --- em face de --- S/A.

Em síntese, sustenta a parte Autora que em 09 de março de 2021, assinou com a Ré uma proposta de Reserva da Unidade Habitacional nº 36662 do empreendimento --, com dois quartos, pelo valor de R\$127.453,18 com data para entrega no dia 30/12/2021.

No entanto, a unidade que seria entregue no dia 30/12/2021 só tinha 77,80% da construção pronta, e mesmo com o prazo prorrogado de 180 (cento e oitenta) dias em que poderia se estender a obra, conforme o termo de reserva, só tinha 88,74% da construção pronta.

A parte Autora alega que em decorrência do atraso, teve que arcar com o prejuízo de R\$ 12.463,98 de juros de obra.

Afirma que apenas recebeu as chaves do imóvel em 05/12/2023, todavia foi uma entrega simbólica, já que a construtora não havia entregado o habite-se. Apenas em 02/01/2024 a parte Autora teve o apartamento liberado para reformas e mudanças.

Por fim, requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita; a restituição do valor de R\$12.463,98 a título de danos materiais; o ressarcimento dos valores despendidos com aluguel no período do atraso, no valor de R\$ 36.576,08; e a condenação da Ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Com a inicial vieram os documentos de ID nº 183896524 a 183896542.

Realizada a audiência de conciliação, ela restou infrutífera (ID nº 193344280).

A Ré apresentou contestação ao ID nº 194385286.

Em preliminar, sustenta a sua ilegitimidade passiva quanto aos juros de obra, eis que eles são cobrados pela instituição financeira Caixa Econômica Federal; litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal; incompetência do Juízo.



No mérito, informa que o imóvel do Autor ainda não foi entregue pois está no prazo de construção/legalização nos termos do contrato firmado entre as partes, pois o termo de reserva inicialmente assinado pelos adquirentes, tal como a própria nomenclatura do documento indica, refere-se a um termo que se presta, tão somente, a reservar a unidade escolhida pelo cliente até que este, na qualidade de futuro adquirente, tenha as suas condições financeiras e seus pressupostos legais para aquisição do imóvel, dentro dos parâmetros legais fixados pelo programa habitacional, analisados pelo agente financeiro e pela CODHAB.

O termo de reserva é um documento preliminar firmado entre as partes, cujo objetivo é, tão somente, garantir a reserva da unidade ao cliente até que seja averiguada sua real condição financeira e legal e seu interesse em adquirir o imóvel em definitivo.

O termo de reserva tem em média duração de 1 (um) à 6 (seis) meses até a devida análise da documentação do pretense adquirente perante a CODHAB e a Caixa Econômica Federal – CEF. E, por assim ser, é possível que, para a mesma unidade imobiliária, sejam vários os termos de reserva sucessivos firmados com clientes diversos.

Por essa razão, a data estimada de entrega constantes do imóvel, tal como constante do termo de reserva, nada mais é que uma data meramente referencial.

O termo de reserva não cria entre as partes qualquer obrigação de entrega da unidade habitacional ou mesmo de pagamento de juros obra. A data aprazada para a entrega da unidade imobiliária é aquela que consta da Cláusula B.7.1 do contrato de compra e venda. O prazo previsto no contrato de financiamento para o término da construção/ legalização é 25/08/2023, não havendo, pois, o atraso alegado pela parte Autora. Além disso, o contrato de financiamento em comento prevê ainda prazo de até 60 (sessenta) dias após o término da construção da unidade para entrega das chaves.

Alega a impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes e cláusula penal moratória.

Por fim, requer a improcedência dos pedidos formulados na inicial.

Com a contestação vieram os documentos de ID nº194385293 a 194388497.

Em contraditório da contestação, a parte Autora ratificou os termos da inicial, ID nº 194456425.

DECIDO.

Da gratuidade de justiça

No sistema instituído pela Lei nº 9.099/1995 não existe a incidência de encargos processuais ou sucumbenciais em 1º grau de jurisdição, conforme preconiza expressamente o art. 54, caput, da mesma lei.

Assim, não há interesse processual no pleito de concessão da gratuidade de justiça nesta instância.

Pedidos de gratuidade de justiça devem ser formulados dirigidos ao 2º grau de jurisdição, no caso de propositura de recurso, eis que é nessa fase que são exigidos, de forma que surge o interesse processual para o mesmo.

Ademais, o preparo, ou sua dispensa, são requisitos de admissibilidade do recurso, matéria de competência do relator.

Assim, não conheço do pedido.



Da preliminar de ilegitimidade passiva em relação aos juros obra

De acordo com a teoria da asserção, averigua-se a legitimidade ad causam e o interesse de agir a partir das afirmações de quem alega, de modo abstrato, assegurando-se, ainda, que se o magistrado realizar cognição das alegações de modo aprofundado, estará na verdade proclamando o mérito da causa.

Assim, não merece acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva, devendo as questões atinentes ao limite de responsabilidade do réu ser decididas quando da análise do mérito da demanda.

Portanto, rejeito a aludida preliminar.

Da preliminar de imprescindibilidade de litisconsórcio necessário e da incompetência absoluta dos Juizados Especiais Cíveis

Quanto à preliminar de incompetência deste Juizado Especial Cível pela necessidade de litisconsórcio necessário, tenho não assistir razão ao Réu.

Não há que se falar em litisconsórcio necessário, para inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação porque, independentemente de quem tenha sido beneficiado com o pagamento dos juros de obra, de acordo com a causa de pedir, a cobrança se fez por ato atribuído exclusivamente à empresa ré. Daí que sequer há pertinência subjetiva para determinar inclusão da CEF no polo passivo e, não sendo a referida instituição financeira parte no processo, incabível o deslocamento da competência em razão da pessoa.

Assim, rejeito a aludida preliminar.

Não havendo mais questões preliminares ou prejudiciais a serem analisadas, passa-se ao exame do mérito.

Dos juros obra

Ressalte-se, de início, que a controvérsia ora posta em Juízo deve ser solucionada sob o prisma das regras insertas no Código de Defesa do Consumidor, na medida em que se caracteriza como de consumo a relação jurídica estabelecida entre as partes, as quais se enquadram no conceito de consumidor e fornecedor previsto no mencionado Código (arts. 2º e 3º, 2º do CDC).

Conforme dispõe o art. 14 do CDC, o fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, o que lhe atrai o dever de comprovar a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro para afastar sua responsabilidade de reparar o dano (CDC, art. 14, § 3º).

De acordo com o Termo de Reserva de Unidade Habitacional e Condições Iniciais para Processo de Financiamento Imobiliário, assinado entre as partes, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, a conclusão do empreendimento imobiliário estava prevista para o dia 30/12/2021, admitindo-se uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos (cláusula 21), sendo que a parte Autora apenas recebeu as chaves em 05/12/2023 (ID nº 183896532 e 194385293).

Ressalto que apesar da parte Autora informar que apenas pode dispor do apartamento em 02/01/2024, não apresentou nenhuma prova nesse sentido. Razão pela qual, considero que a data de 05/12/2023 a data da entrega das chaves (ID nº 194385293).

Em sua defesa, as requeridas asseveram a existência de novação contratual que teria estendido o prazo de entrega do imóvel, motivo pelo qual não teria havido atraso na entrega da unidade residencial da parte autora.



Ora, acerca da matéria, cumpre transcrever as teses firmadas pelo STJ, por meio do julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.729.593/SP (tema 996):

“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;

(...)

1.3. 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. (...).”

Portanto, é certo que o prazo estabelecido no contrato de promessa de compra e venda não deve substituir o prazo estimado no termo de reserva anteriormente pactuado entre as partes, porquanto naquele a informação não está prestada de forma clara e inteligível, ferindo o direito básico de informação do autor (art. 6º, III, do CDC).

No referido contrato de compra e venda, verifica-se que o prazo consta de um quadro geral, que pode certamente passar despercebido pelo consumidor, principalmente porque difere muito do prazo inicialmente estipulado entre as partes e aceito pelo requerente.

Assim, tenho que deva prevalecer o prazo de 30/12/2021 para conclusão da obra da unidade imobiliária, com a tolerância de 180 dias corridos, devendo ser restituídos à parte autora os valores cobrados, a título de juros de obra, após o aludido prazo de tolerância até a entrega das chaves.

Dos lucros cessantes

O descumprimento contratual, consistente na demora na entrega do imóvel comprado na planta, enseja a indenização por lucros cessantes, uma vez que o imóvel gera potencialidade de ganhos, seja pela locação seja pela ocupação própria. Em uma ou em outra situação, os lucros cessantes devem ser calculados pelo seu potencial de renda, que é apurado pela estimativa de valor de aluguel de imóvel equivalente, ou por arbitramento judicial. Precedente: Acórdão 1614125, 07394808920218070016, Relator: ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, Terceira Turma Recursal, data de julgamento: 14/9/2022, publicado no PJe: 16/9/2022.

Acrescente-se que, no julgamento do REsp 1729593/SP em Corte Especial, em 11/09/2019, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, foi decidido 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.

Ressalto que apesar da parte Autora juntar o documento de ID nº 183896530, não há nenhuma prova de que seja responsável pelo aluguel ali constante, pois apenas possui dados da unidade.

Diante desse quadro, o valor da indenização que melhor se amolda à situação dos autos é o pretendido pela autora na inicial, pois equivalente a 0,5% do valor do imóvel até a data da efetiva entrega.

Da cláusula penal moratória

O contrato entabulado entre as partes, doc 4, prevê no item 15.1: “que caso não haja saldo suficiente na conta corrente do proponente para quitar os juros mensais do financiamento no período da construção do empreendimento (“juros de obras”), a Caixa Econômica Federal poderá debitar tal valor na conta corrente da



Mais Engenharia e construção/ JCGONTIJO, que, nesse caso, emitirá boleto de cobrança do ressarcimento/ reembolso dos referidos valores no prazo máximo de 30(trinta) dias, contados do recebimento, pelos proponentes da pertinente comunicação e do boleto bancário; a Mais Engenharia e construção/ JCGONTIJO poderá realizar o procedimento de cobrança com a incidência de correção monetária pelo INPC, juros de 1,00% ao mês pro rata dia e multa de 2,00% do valor em atraso, sem prejuízo de incluir os CPFs dos proponentes nos Órgãos de proteção ao Crédito ao Consumidor.”

A parte Autora alega que o contrato entabulado entre a construtora e a autora, previu cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, razão pela qual requer que ela seja considerada para a fixação de indenização pelo inadimplemento do vendedor.

Verifica-se que a multa contratual ali prevista refere-se ao atraso no pagamento de juros de obra e não na entrega do imóvel. O pagamento dos juros de obra é de responsabilidade do adquirente enquanto até o prazo de entrega da obra, incluindo o prazo de tolerância previsto em contrato.

No caso dos autos, a parte Autora estava responsável pelo pagamento dos juros de obra até 30/06/2022. Ademais, a partir de 01/07/2022 a parte Ré deve assumir a responsabilidade pelo pagamento dos juros de obra. Ressalto que haverá o ressarcimento do Autor, pelos valores pagos indevidamente, corrigido monetariamente desde cada desembolso e acrescido de juros moratórios desde a citação.

Portanto, reputo incabível a inversão, conforme requerido pelo Autor.

Dos danos morais

O dano moral decorre do abalo a qualquer dos atributos da personalidade, em especial à dignidade da vítima, desencadeada pelo evento (art. 5º, V e X, CF).

No caso, conquanto o atraso na entrega do empreendimento tenha causado frustração e aborrecimento à autora, não caracteriza situação externa vexatória ou constrangimentos aptos a demonstrar dano psicológico ou ofensa aos atributos da personalidade (art. 373, I, CPC).

Destarte, não se verificando que a requerente tenha suportado desdobramentos mais graves com o atraso na entrega do empreendimento, com repercussão sobre seus direitos da personalidade, não merece prosperar a pretensão de reparação por danos morais.

DISPOSITIVO

¶Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos elencados na petição inicial para:

- a) CONDENAR a Ré ao pagamento de lucros cessantes, por mês de atraso, a contar desde 01/07/2022, no importe de 0,5% do valor do imóvel até a data da efetiva entrega das chaves 05/12/2023, acrescido de juros moratórios desde a citação, corrigida monetariamente desde cada mês devido;
- b) CONDENAR a Ré ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondente ao que foi pago a título de juros de obra a partir de 01/07/2022 até a data da efetiva entrega das chaves 05/12/2023, acrescida de juros moratórios desde a citação, corrigida monetariamente desde cada desembolso.

Por conseguinte, resolvo o mérito da lide, com espeque no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Sem custas e sem honorários (art. 55 da Lei 9.099/1995).



Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se, com as cautelas de estilo.

Brasília/DF, data e hora conforme assinatura digital no rodapé.

FLAVIO AUGUSTO MARTINS LEITE

Juiz de Direito®



Número do documento: 24042609113726400000178042814

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24042609113726400000178042814>

Assinado eletronicamente por: FLAVIO AUGUSTO MARTINS LEITE - 26/04/2024 09:11:37