

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**Órgão**

Terceira Turma Recursal DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL

**Processo N.** RECURSO INOMINADO CÂVEL 0744941-03.2025.8.07.0016**RECORRENTE** ----- e**(S)** -----**RECORRIDO**

-----

**(S)****Relatora** Juíza MARGARETH CRISTINA BECKER**Acórdão N°** 2093307**EMENTA**

**Ementa:** DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO INOMINADO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO NÃO CARACTERIZADO. DIREITO AOS LUCROS CESSANTES E À DEVOLUÇÃO DOS JUROS DE OBRA. TEMA N° 996 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Recurso inominado interposto pelas rés -----, e -----, em face da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para condenar as rés, solidariamente, às seguintes obrigações: 1) pagarem ao autor indenização por lucros cessantes, no valor de R\$5.735,43 (cinco mil, setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e três centavos), mais os acréscimos legais; e 2) restituírem à autora os juros de obra, no valor de R\$3.906,91 (três mil, novecentos e seis reais e noventa e um centavos), mais os acréscimos legais.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. As questões em discussão: (i) hipótese de fortuito externo, justificativa para o atraso na entrega do imóvel; (ii) direito do autor à indenização por lucros cessantes e à restituição de valores desembolsados a título de juros de obra; e (iii) índice de atualização monetária.



### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação jurídica é de consumo, uma vez que as partes se enquadram nos conceitos de fornecedor e consumidor previstos no Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990).

4. Fortuito externo. Eventual falta de mão de obra qualificada e excesso de chuvas devem ser tratados, no máximo, como fortuito interno, que não rompe o nexo de causalidade e não afasta a responsabilidade das rés, decorrente do risco da atividade exercida. No mesmo sentido: TJDFT, Acórdão 1822185, Rel. Daniel Felipe Machado, Terceira Turma Recursal, j. 26.2.2024.

5. O Tema nº 996 do Superior Tribunal de Justiça, por força do julgamento do REsp nº 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, fixou as seguintes teses: *"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."*

6. Segundo o termo de reserva de unidade habitacional, o prazo final para a entrega do imóvel, já considerada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ocorreu em 30/10/2023 (ID 79203459), devendo ser afastada a hipótese de prorrogação unilateral da data de entrega para 03/06/2024 e o prazo contratual de 60 (sessenta) dias (ID 79203185), porquanto em desconformidade com o Tema 996, do STJ.

7. A entrega da obra ocorreu em 26/07/2024 (ID 79203461), após o término do prazo ajustado, incluído o período de tolerância, de forma que é ilícita a cobrança dos juros de obra ou encargo equivalente no período, assim como é presumido o prejuízo do adquirente, a justificar indenização por lucros cessantes na forma de aluguel mensal correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do imóvel, assegurado o reembolso do montante a título de juros de obra (ID 79203182). Inteligência dos itens 1.2 e 1.3 do Tema nº 966 do Superior Tribunal de Justiça. No mesmo sentido: TJDFT, Acórdão 1669303, Rel. Aiston Henrique de Sousa, Primeira Turma Recursal, j. 27.2.2023.

8. No tocante ao índice aplicado para atualizar o valor da condenação (SELIC-IPCA), trata-se de parâmetro em conformidade com o disposto na Lei nº 14.905/2024, que alterou o Código Civil para definir o IPCA como índice de atualização monetária (art. 389, parágrafo único), e a SELIC, como taxa legal para cálculo dos juros, com dedução do IPCA (CC, art. 406, § 1º).

### IV. DISPOSITIVO

9. Recurso desprovido. Sentença confirmada pelos próprios fundamentos, com súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do art. 46 da Lei nº 9.099/1995.

10. Custas recolhidas (ID 79203477). Condeno as recorrentes ao pagamento dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação. \_\_\_\_\_



Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º e 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25.9.2019; TJDFT, Acórdão 1669303, Rel. Aiston Henrique de Sousa, Primeira Turma Recursal, j. 27.2.2023.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Juízes da Terceira Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARGARETH CRISTINA BECKER Relatora, GABRIELA JARDON GUIMARAES DE FARIA - 1º Vogal e DANIEL FELIPE MACHADO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Juíza MARGARETH CRISTINA BECKER, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 02 de Março de 2026

**Juíza MARGARETH CRISTINA BECKER**  
Presidente e Relatora

## RELATÓRIO

Dispensado o relatório. A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

## VOTOS

**A Senhora Juíza MARGARETH CRISTINA BECKER - Relatora**

Dispensado o voto. A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

**A Senhora Juíza GABRIELA JARDON GUIMARAES DE FARIA - 1º Vogal**

Com o(a) relator(a)

**O Senhor Juiz DANIEL FELIPE MACHADO - 2º Vogal**

Com o(a) relator(a)



## DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.

