



**TJDFT**

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

**4JECIVBSB T**

4º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0744941-03.2025.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL  
CÍVEL (436)

REQUERENTE: -----

REQUERIDO: -----, -----

## **S E N T E N Ç A**

Vistos etc.

Versam os presentes autos sobre ação de conhecimento ajuizada por ----- em face de ----- e -----, sob o rito da Lei nº 9.099/95.



A parte autora requereu (i) “o pagamento no montante de R\$5.000,00 (cinco mil reais), à título de dano moral”; (ii) “o pagamento no montante de R\$ 7.102,83 (sete mil, cento e dois reais e oitenta e três centavos) à título de danos materiais com suas devidas atualizações e correções [juros de obra]”; (iii) “o pagamento da multa de 2% (multa compensatória) incidentes sobre o valor pago e juros de 1% ao mês (juros moratórios) no valor de R\$183,85 (cento e oitenta e três reais e oitenta e cinco centavos)”; e (iv) “a condenação das rés ao pagamento no montante de R\$11.470,77 (onze mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e sete centavos), à título de lucros cessantes”.

As Empresas rés apresentaram contestação em conjunto (ID 242040375) arguindo como preliminar a incompetência absoluta do juízo em face do valor da causa. No mérito, pugnaram pela improcedência dos pedidos autorais.

Ato contínuo, a parte autora se manifestou em réplica (ID 242255243).

**É o relato do necessário (art. 38, “caput”, da Lei nº 9.099/95).**

## **DECIDO**

Passo ao exame da questão preliminar pendente de análise e passo a tratar da questão preliminar de impugnação ao valor da causa apontado pelas rés.

Nos termos do art. 292, VI, do CPC, o valor da causa corresponderá à soma dos pedidos formulados na petição inicial, o que se traduz no proveito econômico pretendido com o ajuizamento da ação.

**Do que se tem dos autos, os pedidos da parte se traduzem tão somente em indenização pelo atraso na**



**entrega do imóvel e não há pedido para que se obrigue as rés a entregá-lo. Portanto, não há que se falar no valor do imóvel como proveito econômico da demanda.**

Ademais, a soma dos valores pleiteados na petição inicial não ultrapassa o limite imposto pelo art. 3º, I, da Lei nº 9.099 /95, motivo pelo qual **REJEITO** a preliminar.

Passo ao exame do *meritum causae*.

Alega a parte autora que adquiriu imóvel na planta que estava sendo vendido pelas Empresas rés localizado na Quadra 501, conjunto 2, lote 05, bloco A2, apartamento 0302, Itapoã Parque, pelo valor de R\$ 127.453,18, conforme contrato firmado em 30/09/2021 (ID 235592454); que a entrega do imóvel estava prevista para ocorrer em 30/04 /2023.

Aduz que há atraso na entrega do imóvel, que, já com a tolerância de 180 dias, deveria ter ocorrido em 27/10/2023, e que o Termo de Reserva de Unidade Habitacional deve prevalecer em detrimento do Contrato de Financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal (ID 235592467) que foi assinado posteriormente e prevê data de entrega diversa.

Pede a reparação dos prejuízos que entende ter sofridos, com juros de obra e lucros cessantes, além de do dano extrapatrimonial.

Em sua defesa, as Empresas rés sustentam a ocorrência de caso fortuito e de força maior, em razão da crise sanitária decorrente da pandemia gerada pelo coronavírus.

Ainda, entendem que não há que se falar em atraso na entrega do imóvel pois para cada imóvel é firmado um termo de reserva, mas que o imóvel pode ser destinado para outras pessoas a medida em que ocorrem indeferimento no



cadastro dos beneficiários pela CODHAB ou pelo agente financeiro, o que geraria diversos “termos de reserva” consecutivos.

Por tal argumento, a data estimada de entrega que consta no termo de reserva seria uma data meramente referencial. Verbera, ainda, que o termo de reserva não cria entre as partes qualquer obrigação de entrega da unidade habitacional ou mesmo de pagamento de juros de obra, ressaltando que a assinatura do contrato definitivo de compra e venda da unidade imobiliária supera, substitui e nova as tratativas anteriores ocorridas entre as partes.

Por esta razão, o prazo previsto no contrato de financiamento para o término da construção seria 09/10/2023, além da tolerância que levaria o termo final para 03/06/2024, contados os 180 dias de tolerância mais os 60 dias para entrega das chaves. Por isso, tem-se que o atraso da obra é bem inferior ao alegado.

Examinando detidamente os autos tenho que não há controvérsia em relação a existência de relação negocial entre as partes.

De pronto, esclareço que a pandemia do coronavírus (Covid-19) não constitui causa suficiente, por si só, para servir de excludente de responsabilidade por inadimplemento contratual, especialmente quando não demonstrados os fatores imprevisíveis e impeditivos do cumprimento das obrigações constituídas em contrato posterior à referida crise sanitária. Ademais, verifico que o negócio jurídico em questão foi celebrado no ano de 2021, quando já se podiam prever cenários em virtude da pandemia.



Incontroverso, também, que houve atraso na entrega da obra, pois a entrega das chaves somente ocorreu no dia 26/07/2024 (ID 242042597).

Diante desse cenário, examinando os documentos juntados nos autos, não tenho dúvida que o “Termo de Reserva” firmado pelas partes se caracteriza como legítimo contrato, criando direitos e obrigações para as partes contratantes. Se assim não fosse, não haveria data prevista de entrega do imóvel no referido documento, cuja referência seria transferida para o contrato de financiamento quando fosse assinado, o que não ocorreu.

Legítima, pois, a pretensão da parte autora para receber seu imóvel na data estabelecida entre as partes (inclusive, certamente tal data foi fornecida pelas próprias rés, a quem compete controlar o andamento das obras e regularização do imóvel) no referido TERMO DE RESERVA, mas com a tolerância de 180 dias, também, prevista no TERMO DE RESERVA, o que levaria a data de entrega para 30/10/2023.

Acrescento que a estipulação de prazo adicional de 60 dias para entrega das chaves representaria verdadeira duplicação da tolerância contratual, o que não encontra respaldo legal nem jurisprudencial.

Por isso, em face do atraso ocorrido, e, **em razão do disposto no art. 402 do CC, entendo como lícito à suplicante ser indenizada pelas rés, quanto ao que razoavelmente deixou de lucrar. Acrescento, que esse é o entendimento prevalente, em sede de julgamento de casos repetitivos do colendo STJ, o qual já definiu no Tema 971, nesse sentido.**

Não tenho dúvida que é cabível tal espécie indenizatória independente da destinação que a parte autora daria ao bem,



ainda que não se tratasse de relação de consumo, eis que o imóvel sob o domínio da parte autora poderia lhe gerar renda por intermédio de locação ou diminuição de seus custos mensais, caso pudesse usá-lo diretamente, sem precisar arcar com tal despesa pagando para morar em outra localidade. Em qualquer das duas espécies, a parte autora estaria se beneficiando, **legitimamente**, da fruição do seu direito de propriedade, o qual não pode ser plenamente exercido no caso em exame em face da inadimplência perpetrada pelas rés.

Entendo como razoável que para a fixação de tal quantia, seja calculado o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, conforme praxe adotada e consagrada no setor imobiliário para fixação do valor do aluguel. Entendo, também, que o percentual de meio por cento sobre o valor do imóvel é um critério justo e objetivo, atendendo aos princípios esposados pelos **artigos 5º (regras de experiência comum e técnica) e 6º (Critério Judicial da Equidade) da Lei nº 9.099/95**.

Desta forma, considerando o valor do imóvel previsto no contrato firmado entre as partes, R\$ 127.453,18, tenho que as rés devem indenizar a parte autora em R\$ 637,27 por mês de atraso, iniciados em 30/10/2023 até a data da efetiva entrega das chaves, no dia 26/07/2024, conforme expressamente requerido.

**Isso perfaz um total de 9 meses, totalizando o valor de R\$ 5.735,43.**

No que diz respeito ao pedido de pagamento da multa prevista em contrato, com inversão da cláusula penal, destaco que o pleito possui como mesma causa de pedir a pretensão de indenização por lucros cessantes, a saber o atraso na entrega do imóvel.



**Assim, descabe o cúmulo de tais pedidos, pois configuram verdadeiro *bis in idem*, motivo pelo qual o pedido não deve ser acolhido.**

Neste sentido aplica-se o Tema 970 do STJ:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. CLAUSULA PENAL. PRÉ-FIXAÇÃO DE PERDAS E DANOS. VALOR MINIMO. PERDAS E DANOS DEVIDA. DECOTE DA CLAUSULA PENAL. PENA DE BIS IN IDEM. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. *In casu*, o acórdão foi claro quanto ao caráter de indenização mínima da cláusula penal, **de modo que do valor apurado dos lucros cessantes deve ser decotado o valor da cláusula penal, sob pena de bis in idem, já que a cláusula penal já serve de indenização mínima, não podendo ser cobrada em duplicidade.** Assim, sendo devido o valor mínimo previsto na cláusula penal a título de indenização, dos lucros cessantes apurados pelo perito será subtraído o valor estipulado na referida cláusula, tendo em vista a natureza indenizatória de ambos, não podendo haver acúmulo. Agravo conhecido e parcialmente provido. A tese fixada pelo STJ é que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

**Quanto aos juros de obra, os documentos juntados pela autora (ID 235592460), revelam que a parte autora**



**pagou para a Caixa Econômica Federal R\$ 3.906,91 (três mil novecentos e seis reais e noventa e um centavos), que não foram utilizados para abater o saldo devedor do seu financiamento.**

Evidencia-se que tais pagamentos foram realizados em período no qual as rés já deveriam ter concluído a obra e formalizado a entrega do habite-se junto ao agente financeiro. Houve, por isso, uma transferência, indevida, de responsabilidade à parte consumidora eis que pagou ao agente financeiro valores referentes a juros de obra os quais deveriam ter sido utilizados para abater sua dívida decorrente do financiamento. Necessário, portanto, que a parte autora seja reparada de tal prejuízo, ocorrido tão somente pelo fato de a ré não ter cumprido o que fora estabelecido em contrato no que tange à entrega prevista do apartamento.

**A devolução, contudo, deve ser feita na forma simples, tendo em vista não evidenciada má-fé das Empresas rés em tal operação, o que afasta a aplicação do art. 42, parágrafo único, do CDC.**

**Com relação aos danos morais, tenho que restaram configurados, porquanto, os fatos narrados na inicial ultrapassam sobremaneira a esfera do mero aborrecimento.** Ressalte-se que o dano moral dispensa "*qualquer exteriorização a título de prova, diante das próprias evidências fáticas*" (In *Reparação Civil Por Danos Morais*, CARLOS ALBERTO BITTAR - 3ª EDIÇÃO - Rev. Atual e Ampl. São Paulo, Ed. RT, pág. 137). Trata-se de "damnum in re ipsa". Resta a análise do "quantum" devido.

Ensina o notável Karl Larenz que na avaliação do "*pretium doloris*" deve-se levar em conta não só a extensão da ofensa, mas também o grau da culpa e a situação econômica das



partes, vez que não há no dano moral uma indenização propriamente dita, mas apenas uma compensação ou satisfação a ser dada por aquilo que o agente fez ao prejudicado" (Derecho de Obligaciones, t. II, p. 642).

Como bem observa o exímio mestre Yussef Said Cahali, no dano patrimonial busca-se a reposição em espécie ou em dinheiro pelo valor equivalente, ao passo que no dano moral a reparação se faz através de uma compensação ou reparação satisfativa (Dano e Indenização, Ed. Revista dos Tribunais, SP, 1980, p. 26).

Com efeito, a valoração do dano sofrido pela autora há de ser feita mediante o prudente arbítrio do magistrado que deve considerar a proporcionalidade entre o dano moral sofrido, incluindo aí sua repercussão na vida do ofendido, bem como as condições econômico-financeiras do agente causador do dano, objetivando não só trazer ao ofendido algum alento no seu sofrimento, mas também repreender a conduta do ofensor.

**Demais disso, registre-se que o atraso na entrega da obra de 9 meses frustra a legítima expectativa da autora de adquirir a tão sonhada casa própria, o que para a cultura brasileira tem significado singular. Portanto, resta verificado dano moral indenizável.**

**À vista de todos os aspectos abordados acima, tenho que o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de indenização por danos morais, mostra-se, no presente caso, suficiente e dentro dos parâmetros da razoabilidade.**

Forte em tais **razões e fundamentos**, com base no art. 6º, da Lei nº 9.099/95, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES, em parte, os pedidos autorais, para:**



**I - CONDENAR as rés, solidariamente, a pagarem para a parte autora indenização por lucros cessantes, referente ao período 9 meses e meio de aluguel, alcançando R\$ 637,27 ao mês, totalizando o valor de R\$ 5.735,43 (cinco mil setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e três centavos), que devem ser acrescidos de juros legais, a contar da citação e correção monetária pelo IPCA, a partir de cada vencimento mensal, a contar de 30/10/2023 (primeiro mês de vencimento);**

**II - CONDENAR as rés a pagarem para à parte autora, solidariamente, indenização no valor de R\$ 3.906,91 (três mil novecentos e seis reais e noventa e um centavos), referentes aos juros de obra que foram pagos, indevidamente, pela parte autora entre 10/2023 e 07/2024, acrescidos de juros baseado na taxa legal, a contar da citação (13/05/2025), conforme o art. 406 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024; e**

**III - CONDENAR as rés a pagarem, solidariamente, a parte autora a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais, a ser corrigida monetariamente, pelo IPCA, desde a data desta decisão (Súmula 362 do STJ), acrescido de juros baseado na taxa legal, a contar da citação (13/05/2025), conforme o art. 406 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024.**

**JULGO EXTINTO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, com espeque no art. 487, inciso I, do CPC c/c o art. 51, "caput", da Lei nº 9.099/95.**

Cumpra a parte autora, se houver interesse e após o trânsito em julgado, solicitar, por petição instruída com planilha atualizada do débito, o cumprimento definitivo da presente



sentença, conforme regra do art. 523 do CPC. Não o fazendo, dê-se baixa e arquivem-se.

Formulado o pedido de cumprimento de sentença, a parte requerida deverá ser intimada a promover o pagamento espontâneo do valor da condenação, no prazo de 15 dias, sob pena da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, nos termos do art. 523, §1º do CPC.

Com o pagamento, expeça-se alvará ou proceda-se a transferência da quantia depositada para conta bancária indicada pela autora.

Sem custas, sem honorários (art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95).

Sentença registrada eletronicamente.

Intimem-se.

**ORIANA PISKE**

**Juíza de Direito**

(assinado eletronicamente)

