

EMENTA

Iota Empreendimentos Imobiliarios S/A e outros x Jorge Ramos Da Cruz

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0791599-22.2024.8.07.0016

Tribunal: TJDF

Órgão: Primeira Turma Recursal

Data de Disponibilização: 2025-06-11

Tipo de Documento: ementa

Partes:

- Iota Empreendimentos Imobiliarios S/A
- Jose Celso Gontijo Engenharia S/A

X

- Jorge Ramos Da Cruz

Advogados:

- Mariana Siqueira Paes (OAB/DF 63721)
- William De Araujo Falcomer Dos Santos (OAB/DF 20235)

DECISÃO

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. TERMO DE RESERVA HABITACIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. RISCO DO NEGÓCIO. FORTUITO INTERNO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL CONFIGURADA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. Admissibilidade 1. Acórdão lavrado de acordo com a disposição inserta nos artigos 2º e 46 da Lei 9.099, de 26/09/1995 e artigo 60, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno das Turmas Recursais. Presentes os pressupostos específicos, conheço do recurso. II. Caso em Exame 2. Recurso Inominado interposto pelos réus/recorrentes em face da sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos deduzidos na inicial. 3. Afirmam que em um termo de reserva o prazo de entrega do imóvel seria apenas uma estimativa, sendo assim não haveria juros de obra, eis que não haveria atraso na entrega do imóvel. Sustentam que o atraso do empreendimento decorreu da escassez de mão de obra qualificada, consequência do crescimento do mercado imobiliário, bem como da crise sanitária da causada pela Covid- 19. 4. A recorrida apresentou contrarrazões, ID 71165680. III. Questões em Discussão 5. As questões que retornam a essa Turma Recursal são: i) caso fortuito – COVID-19; e ii) se é devida a indenização a título de juros de obras e lucros cessantes; IV.



Razão de Decidir 6. A relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza consumerista, devendo a controvérsia ser solucionada sob a ótica do sistema jurídico autônomo instituído pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990). 7. Depreende-se dos autos que as partes firmaram Termo de Reserva de Unidade Habitacional e Condições Iniciais para Processo de Financiamento Imobiliário nº 47975, Itapoã Parque, ID 71165623, no qual a data de entrega do imóvel estava prevista para 30/04/2023, admitida uma tolerância de 180 dias corridos para conclusão da unidade imobiliária. 8. É pacífico na jurisprudência deste E. TJDFT que "A escassez de mão de obra qualificada, falta de insumos para construção do empreendimento e entraves administrativos não são suficientes para afastar o inadimplemento, pelo descumprimento do prazo pactuado. Constituem riscos previsíveis para o setor da construção civil. Por isso mesmo, não são circunstâncias aptas a excluir a responsabilidade da empresa, seja por caso fortuito ou pela força maior. Além disso, os riscos da atividade lucrativa desenvolvida pelas empresas de construção civil não podem ser assumidos pelos consumidores." (Acórdão 1220776, 00219783920158070001, Relator: JOÃO EGMONT, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 4/12/2019, publicado no DJE: 16/12/2019). Por tais razões, não há rompimento do nexos causal, em razão do fortuito interno, que integra o risco da atividade econômica desenvolvida pelos recorrentes. Mesmo diante da situação pandêmica vivida, não foi comprovado nos autos que eventual escassez de mão de obra qualificada teria afetado por tanto tempo a conclusão das obras. 9. Os juros de obra são devidos, por força de contrato, à instituição financeira pelo capital empregado no empreendimento. O pagamento de indenização pelos proponentes vendedores se dá a título de ressarcimento pelo pagamento dos juros de obra decorrente da mora no cumprimento do contrato (Art. 395 do Código Civil). 10. As Turmas Recursais deste Tribunal de Justiça têm adotado o entendimento de que, demonstrado o efetivo adimplemento das parcelas no período da mora, além de comprovada sua inexigibilidade, urge a indenização do consumidor, que somente arcou com a referida despesa, além do prazo inicialmente estipulado, em razão do atraso na entrega de imóvel. Esse entendimento encontra-se em consonância com o fixado pelo E. STJ, no Tema 996 de Recurso Especial Repetitivo, que tratou de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, cujo conteúdo estabelece: "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." (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 27/9/2019). 11. A demora na entrega do imóvel comprado na planta, fruto do descumprimento contratual dos recorrentes, assegura a indenização por lucros cessantes, haja vista eventual potencial de ganho com a ocupação própria ou locação. Desse modo, no julgamento do REsp nº 1729593/SP foi fixado que o prejuízo presumido em desfavor do consumidor enseja o pagamento de indenização



mensal tendo como parâmetro o valor locatício equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço do contrato por mês, conforme estipulado pelo juízo de origem. (Acórdão 1795966, 07276834820238070016, Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, Primeira Turma Recursal, data de julgamento: 1/12/2023, publicado no DJE: 15/12/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.). 12. Os recorrentes aduzem, também, que teria ocorrido novação contratual em relação ao prazo de entrega da unidade imobiliária, pois o contrato de compra e venda constante do ID 71165627 haveria determinado o prazo final em 28/08/2023, mais 180 (cento e oitenta) dias de tolerância. Todavia, no presente caso, observo que houve falha na prestação de serviços por parte da construtora acerca do dever de informação ao consumidor (Art. 6º, II e IV, CDC), haja vista a confusão e a surpresa causada no que tange ao prazo de entrega do imóvel. Portanto, não é legítimo que o prazo estipulado no contrato de compra e venda substitua o já fixado no termo de reserva habitacional, sob pena de gerar prejuízos aos consumidores. V. Dispositivo 15. RECURSO CONHECIDO. NÃO PROVIDO. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. 17. Custas recolhidas, ID 71165677. Condene as recorrentes vencidas ao pagamento dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do Art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Dispositivo(s) relevante(s) citado(s): Código de Defesa do Consumidor, Art. 6, II e IV; Art. 395 e Art. 405 do Código Civil; Tema 996/STJ de Recurso Especial Repetitivo; Jurisprudência(s) relevante(s) citada(s): Acórdão 1220776, 00219783920158070001, Relator: JOÃO EGMONT, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 4/12/2019, publicado no DJE: 16/12/2019; REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 27/9/2019; REsp nº 1729593/SP; Acórdão 1795966, 07276834820238070016, Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, Primeira Turma Recursal, data de julgamento: 1/12/2023, publicado no DJE: 15/12/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.



ID DJEN: 295959804

Gerado em: 24/07/2025 02:42

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

Processo: 0791599-22.2024.8.07.0016

