



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra



Valor: R\$ 202.300,99
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: KLAUS EDUARDO RODRIGUES MARQUES - Data: 18/06/2024 09:40:55

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5518117-37.2020.8.09.0011

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)

APELANTE : SPE BOA VISTA APARECIDA LTDA.

APELADO : NELCIANO RODRIGUES DE SOUZA

RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Como relatado, cuida-se de apelação cível interposta por SPE BOA VISTA APARECIDA LTDA., regularmente qualificada e representada, contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Aparecida de Goiânia, Drª. Rita de Cássia Rocha Costa, nos autos da ação de obrigação de fazer c/c reparação de danos materiais e morais movida em seu desfavor por NELCIANO RODRIGUES DE SOUZA, ora apelado.

A magistrada *a quo* julgou parcialmente procedente a lide nos seguintes termos, *litteris*:

(...) 3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, com base no art. 487, inciso I, do CPC, EXTINGO o processo COM resolução do mérito e julgo:



a) **PROCEDENTE** o pedido do autor para **CONDENAR** a Requerida na obrigação de fazer consubstanciada na instalação de rede interna de água, sob pena de multa diária a ser determinada em sede de cumprimento de sentença;

b) **IMPROCEDENTE** o pedido do Requerente para inverter a cláusula penal prevista no contrato de compra e venda de imóvel celebrado com a Requerida;

c) **PROCEDENTE** o pedido do Autor para **CONDENAR** a Requerida ao pagamento de indenização por dano moral, no importe de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), os quais devem ser corrigidos monetariamente, pelo IGPM (adotado no contrato), desde a data de seu arbitramento e acrescidos de juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês) a partir da citação (12/11/2020).

Face a sucumbência mínima do autor, **CONDENO** a requerida ao pagamento de custas e honorários advocatícios de sucumbência, sendo estes no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (dano moral).

Opostos embargos de declaração, intime-se a parte contrária (embargado) para as contrarrazões, no prazo de 05 (cinco) dias.

Na hipótese de interposição de recurso apelação, intime-se a parte contrária para que ofereça contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, art. 1.010, § 1º).

Havendo recurso adesivo, intime-se a parte contrária para resposta ao recurso (CPC, art. 1.010, § 2º).

Transitada em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

Observe o Cartório eventual substituição de advogados e substabelecimentos, de forma que não haja prejuízo na intimação das partes, cadastrando os novos e descadastrando procurador(es) que não mais representa(m) a(s) parte(s).

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se. (evento 56)



Inconformada com o deslinde dado à causa, a parte ré apresenta recurso apelatório à movimentação nº 59, arguindo *error in iudicando* do juízo sentenciante.

Narra a recorrente que as obras referentes à rede interna de água, naquilo que lhe competia, foram devidamente executadas, ressaltando que no Atestado de Viabilidade Técnico Operacional – AVTO, constante do evento nº 16, item 11, expedido pela Saneago, ponderou pela impossibilidade de interligação do empreendimento ao Sistema Público de Abastecimento de Água, de modo que ficou a cargo da apelante a perfuração de quatro Poços Tubulares Profundos – PTP, para a captação da água e distribuição aos moradores do loteamento.

Pontua que a vazão dos poços foi testada e aprovada pelo responsável, (evento 16, item 12), o que induz à conclusão dessa parte da obra, ainda em 2015, mas somente em 21/11/2019 é que a empresa Saneago a informou que o projeto havia sido aprovado.

Assevera que a obra de rede interna de água foi concluída, restando apenas o recebimento por parte da concessionária Saneago e que, no tocante à rede interna de esgotamento sanitário, informa que nunca foi prometida aos adquirentes.

Discorre acerca da ausência de descumprimento de qualquer obrigação, bem como a inexistência de danos morais, ponto em que rebate o valor arbitrado, pugnando, alternativamente, pela sua minoração.

Pois bem, *in casu*, a empresa ré/apelante efetivou um loteamento de terrenos para fins de venda ao público, de modo individualizado, tendo o autor/recorrido adquirido um lote na condição de destinatário final.

Assim, a relação estabelecida entre as partes litigantes, de venda e compra de lote, revela-se como de consumo, sendo, portanto, aplicável as regras da Lei Consumerista.

Ademais, a responsabilidade da empresa ré/apelante é objetiva, ante a teoria do risco do empreendimento, devendo os fornecedores responderem pelos defeitos resultantes do negócio, independentemente de culpa.

Extrai-se do caderno processual que as partes demandantes firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo como objeto da transação lote nº 5, quadra 122, do loteamento Alto da Conquista, na Quinta da Boa Vista, Aparecida de Goiânia/GO, no valor de R\$ 110.167,21 (cento e dez mil, cento e sessenta e sete reais e vinte e um centavos), onde restou estipulado que o referido loteamento seria entregue com infraestrutura completa, ou seja, com iluminação pública, rede de água, pavimentação asfáltica, galerias de água pluvial, bem como redes de saneamento e vias de fácil acesso ao bairro.



Com relação aos serviços de água tratada e rede de esgoto, foi comprovado durante a instrução dos autos nº 5092430-94.2018.8.09.0011, a qual foi utilizada nesta lide, de forma emprestada, por tratar-se de ação idêntica, que a empresa responsável pelo empreendimento, ora recorrente, cumpriu todas as exigências requestadas pelo órgão responsável para a interligação do sistema, dependendo apenas da autorização da Saneago para a efetiva entrega da infraestrutura prometida, sendo improvável cominar multa de qualquer espécie a recorrente por obrigação que lhe é impossível de cumprir.

Logo, mostra-se desproporcional imputar à empresa ré/apelante uma obrigação que será impossível de cumprir, posto que esta já apresentou ao órgão responsável todas as exigências que lhe foram feitas e agora depende deste para concluir o serviço de interligação, de modo que, não é possível condená-la na obrigação de fazer.

Por oportuno, trago à baila julgado deste Sodalício, em situações análogas a *sub judice*:

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COMINADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR AFASTADA. LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. PUBLICIDADE ENGANOSA NÃO COMPROVADA. OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE ADIMPLIDAS. DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ENTRE AS REDES LOCAL E A DO MUNICÍPIO. RESPONSABILIDADE DA SANEAGO. REDE DE ESGOTO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA. 1. Do impulso das razões recursais, ressaí que o apelante, atento à fundamentação exposta pelo julgador primevo, apresentou suficientemente os motivos de seu inconformismo, motivo pelo qual não merece acolhida a preliminar de violação ao princípio da dialeticidade. 2. Em razão do ajuste estatuído em TAC firmado entre o MPMGO, a SANEAGO, a vendedora (empreendedora), via cessão de direitos da Polo Imóveis Ltda., representada pela empresa PROÁGUA, e o município de Goianira/GO, restou consignado que o fornecimento de água é de responsabilidade, única e exclusiva, da SANEAGO, incumbindo à vendedora a responsabilidade apenas pela construção da 'rede seca'. 3. Muito embora a instalação interna seja de incumbência do loteador, a ligação entre a rede local e a rede de água e esgoto do município se afigura de responsabilidade exclusiva da SANEAGO, conforme explicitado no TAC, e no material publicitário anexado aos autos. 4. Nesta linha de raciocínio, de fato, inexistente responsabilidade do apelante quanto ao não fornecimento de água tratada no loteamento, pois constatado que a infraestrutura do loteamento já estava instalada desde 2015. Por conseguinte, devem ser afastadas as condenações do primeiro apelante à obrigação de fazer pleiteada na exordial e aos pagamentos de multa penal e indenização por danos morais. 5. O decreto 249, de 11/09/2010, que aprovou o loteamento em questão, não prevê a realização da rede de esgoto. Lado outro, nada obstante o saneamento básico seja direito de todos, previsto na CF, no caso, também, não há previsão contratual da construção das obras de esgoto. 6. O TJGO quando do julgamento



do IRDR 5520939-03, que versa sobre demandas inerentes à propaganda enganosa em loteamentos, estabeleceu que a condenação do loteador à reparação carece de uma análise específica em relação à violação da legislação consumerista, capaz de induzir o comprador a erro e ferir o princípio da boa-fé objetiva, hipóteses não vislumbradas na espécie. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA REFORMADA (TJGO, AC nº 5025009-25.2018.8.09.0064, Rel. Des. ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, DJ de 30/05/2022, g.)

Assim, ante a impossibilidade de obrigação de fazer postulada, não há que se falar em multa periódica e no termo final de sua exigibilidade.

No que concerne a condenação por danos morais, é de sabença curial que a responsabilidade civil funda-se em três requisitos, quais sejam: conduta culposa do agente, dano e nexo causal entre a primeira e o segundo, como dispõe os artigos 186 e 927, ambos do Código Civil.

Deste modo, ausente qualquer desses pressupostos, não há de se falar em indenização. Aliás, sobre o tema ensina o mestre Sérgio Cavalieri Filho, *verbo ad verbum*:

Sendo o ato ilícito, conforme já assinalado, o conjunto de pressupostos da responsabilidade, quais seriam esses pressupostos na responsabilidade subjetiva: Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber:

a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia”;

b) nexos causal, que vem expresso no verbo causar; e

c) dano, revelado nas expressões violar direito ou causar dano a outrem.

Portanto, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil. (*in*



Programa de Responsabilidade Civil, 6ª edição, Ed. Malheiros, p. 41)

Na hipótese, como dito, as partes firmaram instrumento de promessa de compra e venda de um loteamento em construção, cujo prazo máximo previsto para entrega de toda infraestrutura era 29/03/2021, com possibilidade de prorrogação do prazo em 180 (cento e oitenta) dias. Ademais, conforme se depreende dos autos, o contrato foi assinado em 29/03/2019 e a infraestrutura do loteamento foi entregue em 19/02/2020, não havendo que se falar em prazo excedido.

Por outro lado, na data do ajuizamento da demanda, 19/10/2020, o prazo limite para a entrega da infraestrutura ainda não havia sido excedido, situação que corrobora a ausência de danos morais a serem indenizados no presente caso.

Desta feita, não obstante tenha sido satisfeita parcialmente as pretensões autoral, a não entrega de parte da obra, no caso, referente a rede de água tratada, nas datas comutadas, embora caracterize inadimplemento contratual, isto, por si só, não gera dano moral passível de ser indenizado, impondo, destarte, a reforma do édito sentencial para afastar condenação a referido título.

Sobre o tema, confira-se os julgados desta Casa de Justiça, *litteris*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E APLICAÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL, INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. LOTEAMENTO. ATRASO NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. APLICAÇÃO DO CDC. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. DANO MORAL *IN RE IPSA* NÃO RECONHECIDO. PAGAMENTO DO ITU/IPTU DO LOTE. RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR ATÉ A TRANSMISSÃO DA POSSE DIRETA DO LOTE. MULTA MORATÓRIA. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor nas ações que versem sobre contratos de compra e venda de imóvel firmados entre construtora/incorporadora e o destinatário final. 2. Afigura-se ilícito o atraso nas obras de infraestrutura previstas contratualmente, havido por desídia da loteadora, que deixou de tomar as providências cabíveis para o cumprimento dos prazos ajustados. 3. De acordo com o Tema 971 do Superior Tribunal de Justiça (Resp. 1.614.721/DF), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, a inversão da cláusula penal fixada em contrato de compra e venda de imóvel, destinada apenas aos casos de inadimplência do consumidor, é possível, em favor deste último, quando o atraso na entrega do imóvel se der por culpa do fornecedor. 4. O pagamento do ITU/IPTU, obrigação de natureza propter rem, incidente sobre lote para construção é de responsabilidade do empreendedor/vendedor até a transmissão da posse direta do imóvel ao adquirente. 5. A jurisprudência do STJ e desta Corte consolidou-se no sentido de que o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz por si só de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade



da vítima, não se trata de dano in re ipsa, e o recorrido não produziu provas de dano derivado do inadimplemento contratual. (...). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, AC nº 5320442-70.2020.8.09.0139, Rel. Des. José Ricardo Marcos Machado, 1ª Câmara Cível, DJ de 10/08/2023, g.)

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. 1. LOTEAMENTO BELA GOIÂNIA. ATRASO NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO. AUSÊNCIA DE CULPA DA EMPRESA LOTEADORA RÉ/APELADA. REDE DE ESGOTO. Não se pode imputar à loteadora encargos de infraestrutura básica não previstos no Decreto Municipal nº 1.776/2002, na Lei Municipal nº 7.222/93, na Lei Federal nº 6.799/79 e no contrato de compra e venda firmado entre as partes, como é o caso da instalação de rede de esgoto, de responsabilidade exclusiva, na espécie, da Saneago. 2. PUBLICIDADE ENGANOSA DAS VIAS DE ACESSO. INOCORRÊNCIA. A responsabilidade pela instalação das vias de acesso, incluindo iluminação pública, asfalto, meio-fio, escoamento de águas, etc., é do Município de Goiânia, segundo termo de compromisso firmando entre o ente público e a própria firma empreendedora, daí por que inexistente propaganda enganosa alegada, até porque da análise dos panfletos que promoveram o negócio, bem como do contrato entabulado pelos litigantes, não se verifica a existência de informações neste sentido. 3. DANOS MORAIS. Os atrasos nas obras apontados nos autos não aconteceram por culpa a empresa ré/apelada, mas sim de outras pessoas jurídicas, razão pela qual não há como condená-la ao pagamento de indenização por danos morais aos autores/apelante. 4. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS NOVOS. É medida imperativa o desprovemento do Agravo Interno quando não se fazem presentes, em suas razões, qualquer novo argumento que justifique a modificação da decisão agravada. AGRAVO INTERNO CONHECIDO MAS DESPROVIDO. (TJGO, AC nº 5317451-36.2016.8.09.0051, Relª Desª. SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, DJ de 31/05/2021, g.)

(...) O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. (TJGO, AC nº 0037301-92.2017.8.09.0087, Rel. Des. LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 1ª Câmara Cível, DJ de 14/04/2021)

Logo, a indenização por danos morais somente é cabível quando há descumprimento do contrato e, quando este engendra reflexos que transbordam do ordinário, adentrando na esfera íntima da pessoa, maculando seu estado de paz, o que não ocorreu na espécie, mormente quando analisadas as questões supracitadas.

Neste diapasão, com o provimento do apelo, os ônus sucumbenciais deverão ser suportados pelo autor/apelado, em sua integralidade, nos termos fixados no ato judicial combatido, observada a gratuidade da justiça a ele concedida.



ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO do recurso apelatório e DOU-LHE PROVIMENTO, para reformular a sentença, julgando improcedentes os pedidos exordiais e, conseqüentemente, inverte os ônus sucumbenciais que deverão ser arcados pelo autor/recorrido, fixando suspensa sua exigibilidade, ante a gratuidade da justiça que lhe foi concedida.

É o voto.

Goiânia, 10 de junho de 2024.

Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

Relator

1

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos na Apelação Cível nº 5518117-37.2020.8.09.0011, Comarca de Aparecida de Goiânia.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da segunda turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer e prover o recurso, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, os componentes descritos no extrato de ata.

Presidiu a sessão o Des. Itamar de Lima.

Presente o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Waldir Lara Cardoso.

Goiânia, 10 de junho de 2024.



Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

Relator

Valor: R\$ 202.300,99
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: KLAUS EDUARDO RODRIGUES MARQUES - Data: 18/06/2024 09:40:55

