



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

XLI Concurso Público para Provimento de Cargos de Juiz de Direito Substituto da Justiça do DF

SEGUNDA ETAPA
PROVA PRÁTICA DE SENTENÇA
CÍVEL
28/02/2015

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**XLI Concurso Público para Provimento de Cargos de
Juiz de Direito Substituto da Justiça do Distrito Federal
Segunda Etapa – Sentença Cível**

28 de fevereiro de 2015

Senhor Candidato,

Considerando exclusivamente os dados do relatório apresentado, profira, como se fora Juiz de Direito Substituto da Justiça do Distrito Federal, sentença cível devidamente fundamentada e embasada na legislação, com indicação dos artigos e das leis aplicáveis, e na doutrina e na jurisprudência prevalente dos Tribunais Superiores.

Analise toda a matéria de direito processual e material pertinente ao julgamento e fundamente suas conclusões de forma adequada. Não elabore novo relatório, nem crie fatos novos.

Observe todas as instruções da capa do caderno de prova e não lance assinatura nem qualquer elemento que o identifique, sob pena de anulação da prova e consequente eliminação do concurso. A única "assinatura" permitida será a expressão "Juiz de Direito Substituto".

Boa prova!

Comissão de Concurso.



**XLI Concurso Público para Provimento de Cargos de
Juiz de Direito Substituto da Justiça do Distrito Federal**

Segunda Etapa – Sentença Cível

28 de fevereiro de 2015

RELATÓRIO

Cuida-se de ação de indenização de danos materiais e compensação de danos morais, sob o rito ordinário, movida, perante o Juízo da 30ª Vara Cível de Brasília, por MARIA DAS COUVES contra a CONSTRUTORA FIRMEZA S/A, partes domiciliadas nesta circunscrição e devidamente qualificadas nos autos.

Em síntese, relata a parte autora ter celebrado com a empresa ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel em edificação, referente à unidade caracterizada pelo apartamento nº 5005, situado na Avenida das Mangabeiras, Lote nº 01, Edifício Residencial Boa Morada, em Taguatinga/DF, no valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais).

Afirma ter cumprido suas obrigações contratualmente previstas, encontrando-se quitado o negócio, acrescentando haver recebido o bem no dia 02 de janeiro do ano de 2013, nada obstante tenha previsto o ajuste, como data limite para a entrega da unidade, o dia 02/05/2011.

Sustenta que haveria, no contrato de adesão firmado com a construtora, prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data limite assinalada (02/05/2011), mas que tal cláusula seria abusiva e nula, por estabelecer, para o fornecedor, vantagem exagerada.

Narra que, a título de cláusula penal, contemplaria a avença a previsão de incidência de multa mensal decorrente do atraso, no valor de 0,2% do valor do imóvel, até a efetiva entrega, relatando que, em razão do atraso no fornecimento da unidade imobiliária, deixou de auferir alugueres nos meses de atraso, razão pela qual postula a condenação da ré a indenizar os lucros cessantes, desde a data prevista para a entrega (02/05/2011) até a data da efetiva disponibilização da unidade, com a entrega das chaves (02/01/2013).



Juntou aos autos para comprovar o prejuízo material anúncios de imóveis similares, na mesma região, com aluguel mensal de R\$1.000,00 (mil reais).

Requeru a devolução, em dobro, dos valores desembolsados para o pagamento das taxas condominiais, cobradas e adimplidas a partir de 02/01/2012, ou seja, antes da entrega das chaves, no valor mensal de R\$500,00 (quinhentos reais), conforme boletos acostados, verberando que seriam tais despesas imputáveis à construtora.

Discorre acerca do direito consumerista, que reputa aplicável à espécie, aduzindo ter experimentado danos morais, em razão do descumprimento contratual pela parte ré.

Instruiu a inicial com documentos, pugnando, ao final:

a) a declaração de abusividade da cláusula que estabelece o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, a fim de que seja a mora reconhecida a partir da data limite prevista (02.05.2011);

b) a condenação da ré ao pagamento da multa contratualmente estipulada, no importe correspondente a 0,2% sobre o valor do imóvel, pelos meses em que incursa a ré em mora quanto à entrega do bem, atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora;

c) a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes, equivalentes aos alugueres no valor mensal de R\$1.000,00 (mil reais), que deixou de auferir no período de atraso, totalizando o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a serem atualizados monetariamente desde os respectivos vencimentos e acrescidos de juros de mora;

d) a restituição, em dobro, dos valores suportados com o pagamento das taxas condominiais, no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais, vencidas antes da entrega das chaves, totalizando R\$13.000,00 (treze mil reais), já considerada a dobra legal, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora.

e) a reparação dos danos morais alegadamente suportados, mediante compensação estimada no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), devidamente corrigido e acrescido de juros de mora.

Citada, a empresa ré ofertou contestação acompanhada de documentos.

Suscita preliminar de incompetência absoluta do Juízo Cível de Brasília-DF, em razão da regra de competência funcional, estatuída pelo artigo 95 do Código de Processo Civil,



posto que o imóvel estaria situado em Taguatinga, razão pela qual seria competente para o julgamento da causa o Juízo de uma das Varas Cíveis de Taguatinga-DF.

No mérito, discorre, em síntese, sobre os fatos alinhavados na inicial, sustentando não ter havido infração contratual de sua parte, pois o atraso na entrega das chaves seria decorrente de motivos alheios à sua vontade, tais como as chuvas verificadas no período, além de dificuldades para a obtenção de insumos e mão de obra, a configurar caso fortuito e força maior, o que afastaria a aplicabilidade da multa contratual.

Sustenta a legalidade da cláusula de tolerância e a inexistência da obrigação de ressarcir as taxas condominiais, seja de forma simples ou dobrada, posto que estas seriam despesas *propter rem*, a cargo, desde logo, do promitente comprador, conforme cláusula contratual que assim determina.

Reputa inexistentes os danos materiais alegadamente suportados pela parte adversa, à guisa de lucros cessantes, ante a ausência de qualquer prova de que o imóvel seria, de fato, disponibilizado para locação, além da ausência de danos morais indenizáveis, pugnando, nessa senda, pelo reconhecimento da integral improcedência da pretensão autoral.

Verbera ainda a impossibilidade da cumulação, na forma pretendida, da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes, a revelar situação de *bis in idem*.

Facultada a manifestação em réplica, veio aos autos a parte autora para reiterar os argumentos ventilados na inicial.

Instadas as partes a se manifestarem, em especificação de provas, pugnaram ambas pelo julgamento antecipado da lide, tendo a demandada repisado o acolhimento da preliminar suscitada em contestação.

É o relatório. **DECIDO.**