



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Gabinete da Desembargadora Beatriz Figueiredo Franco  
gab.bffranco@tjgo.jus.br

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5084467-02.2020.8.09.0064

COMARCA : GOIANIRA

4ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE : DILMA ORTEGAL EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADA : NILVANDA APARECIDA ALVES TAVARES

RELATORA : DES<sup>a</sup>. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO

**VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço da apelação.

1. Sobre a preliminar de incompetência do juízo em razão da cláusula compromissória inserta no contrato, mister consignar que a natureza consumerista do pacto entabulado entre as partes afasta a sua eficácia, nos termos do inciso VII, do artigo 51, do CDC<sup>1</sup>.

Com efeito, em que pese o compromisso arbitral devidamente assinado pela apelada, o simples ajuizamento da ação perante a justiça estadual evidencia, de forma explícita, a discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, devendo ser tratada, portanto, como revogação tácita da cláusula arbitral. Nesse sentido, a Súmula nº 45 deste tribunal de justiça, *in verbis*:

*Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor.*

Valor: R\$ 70.216,33  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
4ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: Mauro Lázaro Gonzaga Jayme - Data: 24/08/2022 17:23:11



Desse modo, afasto a preliminar de incompetência.

2. Pertinente à impugnação ao deferimento da Justiça gratuita à autora ora apelada, sem razão a recorrente.

O benefício previsto no art. 5º, LXXIV, Constituição Federal, bem como no art. 98, *caput*<sup>2</sup> do Código de Processo Civil de 2015, invocável por quem, comprovadamente, não possua suficiência de recursos para arcar com as custas e despesas processuais. A nova sistemática processual civil traz em seu art. 99, § 2º<sup>3</sup>, a orientação de que o magistrado apenas poderá indeferir o pedido da justiça gratuita se houver nos autos elementos que evidenciem a falta de pressupostos legais para sua concessão.

Concedida a gratuidade da justiça com fundamento na documentação juntada aos autos, incumbe ao impugnante provar a desnecessidade da concessão da benesse em favor da parte adversa, não se desincumbindo deste ônus, a rejeição à impugnação é impositiva. É o que ocorre no caso em apreço, já que a apelante não trouxe aos autos qualquer documento comprobatório de que a recorrida possua condição financeira suficiente para arcar com as custas e despesas processuais, limitando-se a meras alegações. Desse modo, há de ser mantido o benefício.

3. Ressalte-se, ainda, não vingar a alegada prescrição do pedido de reparação civil por inadimplemento contratual. Ao caso aplica-se o prazo decenal trazido pelo art. 205 do Código Civil. Na hipótese, considerando que o prazo máximo para a entrega do sistema de distribuição de água era julho de 2013, **tempestivo o ajuizamento da ação em 18/02/2020**, a afastar a tese de prescrição.

4. Ultrapassadas as questões preliminares, passo a análise do mérito do recurso.

Por primeiro, adianto que no julgamento do IRDR n. 5520939-03.2018.8.09.0000, em 08/07/2020, este Tribunal de Justiça entendeu que **não se pode imputar ao loteador encargos de infraestrutura não previstos no decreto que aprovou o loteamento, em lei municipal ou no contrato de compra e venda**. Assim as teses:

*INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR). OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO*



**LOTEAMENTO RESIDENCIAL MONTE PASCOAL. TESES JURÍDICAS A SEREM APLICADAS (ART. 985 DO CPC): a) Não se pode imputar ao loteador encargos de infraestrutura básica não previstos no Decreto municipal n. 1.776/2002, na Lei municipal n. 7.222/93, na Lei federal n. 6.799/79 e no contrato de compra e venda, tal como o asfaltamento. b) A propaganda veiculada pelo loteador, desde que capaz de induzir o consumidor a erro, violando a legislação consumerista, pode ensejar a obrigação de entrega da infraestrutura prometida, em razão do princípio da boa-fé objetiva, questão esta, porém, que deve ser analisado em cada caso concreto, por se tratar de matéria fática. c) Muito embora a legislação federal exija o esgotamento sanitário como requisito de infraestrutura básica dos parcelamentos (artigo 2º, § 5º, da Lei federal n. 6.766/79), a Lei municipal n. 7.222/93 não atribuiu essa responsabilidade ao loteador, de forma que, se o Decreto municipal aprovar o loteamento também sem atribuir tal obrigação à empresa loteadora, não há a obrigação de construção de rede de esgoto, notadamente quando não há a possibilidade de a empresa de saneamento coletar tal esgoto para dar-lhe a destinação adequada, competindo ao loteador encontrar alternativa (fossa séptica) aceita pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente. (TJGO, Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 5520939-03.2018.8.09.0000, Rel. José Carlos de Oliveira, Órgão Especial, DJe de 08/07/2020). Negrito para destaque**

Apesar de causa de pedir do recurso em exame dizer respeito a loteamento diverso do tratado no aludido repetitivo, as conclusões fixadas no referido incidente, embora não vinculantes, não de ser observadas, porque ilustram jurisprudência dominante nesta corte.

Nessa perspectiva, registre-se que o Decreto Municipal n. 167/09, que dispõe sobre a aprovação do loteamento denominado Jardim das Margaridas, contempla a imposição da realização de obra de infraestrutura de água pluvial às empresas demandadas, conforme se lê no art. 3º, incisos II e IV – *implementação de galeria de água pluvial e sistema de distribuição de água*. Frise-se, há obrigação legal para implementação da infraestrutura, somente. A obrigação decorre, ainda, da propaganda do empreendimento veiculada ao público.

No Termo de Compromisso, Responsabilidade e Ajustamento de Conduta, firmado entre o Ministério Público do Estado de Goiás, a SANEAGO, a empresa PROÁGUA, e o município de Goianira/GO, em 27/07/2010, 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”. Também por isso, não há falar em descumprimento por parte das empresas



requeridas.

Nesse quadro, forçoso reconhecer que as demandadas cumpriram suas obrigações, eis que implementada toda a infraestrutura básica para o fornecimento de água tratada, nos moldes ofertados nas publicidades do empreendimento e determinado no Decreto Municipal n. 167/09. A prova emprestada trazida à movimentação n. 50 – auto de inspeção lavrado em 05/10/2020 – é clara ao atestar que *as sarjetas de água pluvial foram construídas (foto em anexo) bem como a rede de drenagem de água pluvial. Que no loteamento inspecionado não tem rede de coleta de esgoto e não há distribuição de água potável.*

Registra-se, ainda, não haver imposição legal ou contratual na execução, em específico, das obras para esgotamento sanitário. Nem o decreto municipal nem os informes publicitários do loteamento contemplam a entrega de rede de esgoto.

Assim, inexistindo atraso na entrega da infraestrutura da rede seca de água pluvial nem obrigação legal ou contratual para obras de esgotamento sanitário, rechaçada está a tese de inadimplemento contratual e, de consequência, não se justifica o desfazimento do negócio jurídico (por culpa das promitentes vendedoras) nem, tampouco, a composição de danos morais.

De modo que, à luz do caso concreto e das premissas traçadas, impende reformar parte da sentença a fim de julgar improcedentes os pedidos iniciais. Segundo explanado nas linhas volvidas, os fundamentos do recurso não são bastantes à modificação do capítulo da sentença que concedeu à apelada os benefícios da assistência judiciária gratuita.

Considerando o substancial sucesso recursal da requerida, inverte os ônus sucumbenciais para condenar a parte autora nas custas e honorários advocatícios, os quais, com base no art. 85, § 2º, do diploma processual civil, fixo em 10% do valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade por força do art. 98, § 3º, CPC. Parcialmente provido o recurso, não há aplicar o majorador do artigo 85, § 11, CPC (RESP 1573573/RJ).

Ante o exposto, conheço do recurso e o provejo parcialmente para julgar improcedentes os pedidos vertidos na exordial e mantenho, no entanto, o deferimento da assistência judiciária gratuita à autora apelada. Ainda, inverte os ônus sucumbenciais para condenar a parte sucumbente às custas e honorários advocatícios, os quais, com base no art. 85, § 2º do CPC, fixo em 10% do valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade na forma do art. 98, §3º, do referido diploma.



Documento datado e assinado no sistema próprio.

1 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...)

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

2 Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

3 Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5084467-02.2020.8.09.0064

COMARCA : GOIANIRA

4ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE : DILMA ORTEGAL EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADA : NILVANDA APARECIDA ALVES TAVARES

RELATORA : DESª. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO

**EMENTA: RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCIDÊNCIA DO CDC. INEFICÁCIA DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. SÚMULA 45 DO TJGO. IMPUGNAÇÃO À CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. MANUTENÇÃO DO BENEFÍCIO. PRESCRIÇÃO AFASTADA - PRAZO DECENAL TRAZIDO PELO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. FORNECIMENTO DE ÁGUA. RESPONSABILIDADE ÚNICA E EXCLUSIVA DA SANEAGO. IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DA "REDE SECA". CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PELAS REQUERIDAS. ESGOTAMENTO SANITÁRIO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL OU CONTRATUAL. TESE DE INADIMPLENTO RECHAÇADA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. SUCUMBÊNCIA INVERTIDA. PARCIAL PROVIMENTO.**

**I. A relação surgida entre as pessoas jurídicas**



vendedoras e a adquirente de unidade imobiliária é de consumo, de molde a recomendar o exame da matéria recursal sob o prisma do Código de Defesa do Consumidor. Neste contexto, inafastável a incidência do art. 51, inciso VII, sendo nula de pleno direito a cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, a teor da Súmula nº 45, deste tribunal.

II. Rejeita-se a impugnação à assistência judiciária gratuita sediada na apelação cível, se a apelante não apresenta prova suficiente para desconstituir a premissa fatural da sentença a respeito da hipossuficiência financeira da autora apelada.

III. Aplicável à relação jurídica o prazo decenal trazido pelo art. 205 do Código Civil, não acolhida a tese de prescrição da pretensão reparatória.

IV. Dada a previsão no decreto municipal que instituiu o loteamento em questão, bem como no material de divulgação, é obrigação das promitentes vendedoras a entrega da infraestrutura da rede de água tratada. O efetivo fornecimento, segundo estipulado no Termo de Compromisso, Responsabilidade e Ajustamento de Conduta, firmado entre o Ministério Público do Estado de Goiás, a SANEAGO, a empresa PROÁGUA, e o município de Goianira/GO, em 27/07/2010, é de responsabilidade, única e exclusiva, da SANEAGO.

V. Inexistindo atraso na entrega da infraestrutura da rede seca de água pluvial nem obrigação legal ou contratual para obras de esgotamento sanitário, rechaçada está a tese de inadimplemento contratual e, de consequência, não se justifica o desfazimento do negócio jurídico (por culpa das promitentes vendedoras) nem, tampouco, a composição de danos morais.

VI. Tendo em vista o substancial sucesso recursal da apelante requerida, são invertidos os ônus sucumbenciais, cabendo à autora arcar com as custas e honorários advocatícios, os quais, com fulcro no art. 85, § 2º do CPC, fixo em 10% do valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade na forma do art. 98, §3º, do referido diploma.

VII. Recurso conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO



Vista, relatada e discutida esta APELAÇÃO CÍVEL Nº 5084467-02.2020.8.09.0064, da comarca de GOIANIRA-GO, em que é apelante DILMA ORTEGAL EMPREENDIMENTOS LTDA. e apelada NILVANDA APARECIDA ALVES TAVARES.

DECISÃO: Decide o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelos componentes da 1ª Turma Julgadora da 4ª Câmara Cível à unanimidade de votos, conhecer e prover parcialmente a apelação cível, nos termos do voto da relatora. Fez sustentação oral, em sessão anterior, o Dr. Marcus Felipe Bezerra Macedo, em favor do apelante.

Participaram do julgamento, além da relatora, a Des<sup>a</sup>. Nelma Branco Ferreira Perilo e o Des. Carlos Escher.

A sessão foi presidida pela Desembargadora Elizabeth Maria da Silva.

Presente ao julgamento o Procurador de Justiça Dr. José Eduardo Veiga Braga.

Documento datado e assinado no próprio sistema.

