



Justiça manda imobiliária pagar aluguel de cliente

A Cimob Companhia Imobiliária foi condenada a pagar despesas de aluguel a um cliente da construtora que não pode ocupar um apartamento por ter ocorrido dois vazamentos, por estouro de uma bomba de pressurização.

O entendimento, por unanimidade, é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça que manteve a sentença de Primeira Instância que reconhece a responsabilidade da construtora em danos causados no imóvel por causa de inundação.

A construtora impetrou recurso especial no STJ para pedir a responsabilidade do condomínio e do fabricante. A Turma negou o pedido porque entendeu que na relação de consumo cabe ao autor escolher aqueles a quem deseja acionar.

Os ministros consideraram também que a decisão de Primeira Instância estava bem fundamentada ao definir tutela antecipada ao proprietário, pelos danos causados pelo atraso na entrega do imóvel.

No dia 23 de maio de 1996, Arturo Ferrés Arrospide assinou com a Cimob Companhia Imobiliária (à época Gafisa Imobiliária S/A) escritura pública de promessa de compra e venda de um apartamento duplex, que deveria ser entregue em junho de 1998.

No contrato, havia a possibilidade de prorrogação de 90 dias, sendo então o prazo máximo setembro de 1998. O cliente recebeu as chaves em novembro do mesmo ano, após o prazo limite, quando assinou a hipoteca em nome do BankBoston.

De novembro a junho do ano seguinte, o proprietário fez obras para instalar armários, colocar piso no pavimento superior, providenciar raspagem para aplicação de sinteco e outras obras. Quando estava quase concluído, o apartamento foi inundado com o estouro da bomba de pressurização do apartamento do andar superior. A água correu por orifícios, paredes e pontos de luz, destruindo a pintura, o piso superior e inferior.

Ao ser procurada, a imobiliária pediu um prazo para avaliar os danos e somente em outubro o imóvel foi devolvido reparado ao proprietário. Após novas reformas, Arturo decidiu fazer a mudança em dezembro, mas foi informado de que a bomba de pressurização havia novamente estourado, causando danos maiores para ele e para o vizinho.

Ele ajuizou uma ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, com pedido de antecipação de tutela. Ele queria receber da imobiliária todos os recursos gastos com aluguel, condomínio e IPTU pelo atraso da entrega do imóvel, e ainda pediu o pagamento de todas as despesas com reparos e indenização por danos emergentes e morais.



O juiz da 17ª Vara Cível de São Paulo, Teodozio de Souza Lopes, aceitou o pedido do proprietário e concedeu a tutela antecipada. O juiz obrigou a construtora a pagar as despesas com aluguel de outro imóvel e determinou a realização de perícia para a comprovação da responsabilidade.

A construtora recorreu para reformar a decisão, pedindo a redução do valor da causa, estipulada em R\$ 10 mil. O Tribunal de Justiça de São Paulo negou o recurso, o tribunal não aceitou a tese da construtora de ausência de requisitos legais para antecipação de tutela.

De acordo com o relator do processo no TJ, desembargador Leite Cintra, ficou comprovado que o proprietário não pode utilizar o imóvel devido às inundações. A empresa recorreu mais uma vez, agora no Superior Tribunal de Justiça STJ, para pedir a anulação da sentença de primeira instância e a realização de prova oral para mostrar que a responsabilidade pela manutenção do equipamento é do fabricante e do condomínio. Além disso, alegou que o prazo para reclamações é decadencial e flui em 90 dias.

Em seu voto, o relator do processo na Quarta Turma, ministro Ruy Rosado de Aguiar, considerou que a concessão da tutela antecipada estava longamente fundamentada, o que afasta a hipótese de insuficiência. “A recorrente aponta para imprecisão dos ‘reparos necessários’. Quem melhor pode saber o que se faz necessário para impedir a inundação do apartamento que construiu e vendeu é a ré, ora recorrente, e facilmente poderá obter essa informação nos autos”, disse o ministro.

Sobre a questão dos prazos, Aguiar afirmou que o proprietário tem cinco anos para agir contra o construtor. “Se o caso é de solidez ou segurança, é em princípio matéria de prova, mas por certo um apartamento sujeito a periódicas inundações não oferece nem segurança nem solidez”, acrescentou.

Em relação à responsabilidade, ele afirmou que a escolha daquele a quem se deseja acionar, em uma relação de consumo, é do autor. “Se fosse de seu interesse, poderia agir contra todos os que de algum modo podem ser colocados na relação causal. Não o fazendo, não pode ser compelido a suportar os ônus que decorrem da denúncia”, disse Ruy Rosado de Aguiar.

RESP: 411.535

Date Created

30/08/2002