



Construtora deve indenizar por atrasar entrega de imóvel

A construtora tem que indenizar compradores de imóvel pelo atraso na entrega e defeitos de acabamento. A decisão foi tomada pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Firmou-se entendimento de que a empresa deve ressarcir integralmente os valores pagos pelo comprador, corrigidos pelo índice contratual até o ajuizamento da ação. Daí em diante, tais valores devem ser atualizados pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor).

Paulo Cezar Alves da Silva comprou um apartamento de dois quartos no bairro Castelo, em Belo Horizonte (MG), no valor de R\$ 52,5 mil. A data prevista para entrega era dezembro de 1999, com 120 dias de tolerância, segundo o contrato.

Quando houve uma vistoria no apartamento, em julho de 2000, havia buracos nas paredes, que estavam pintadas de tons diferentes e tinham fissuras, as portas estavam empenadas, dentre outras coisas que impossibilitaram o recebimento das chaves.

Como até outubro de 2000 ele não havia recebido o apartamento, nem foi comunicado a respeito da data provável da entrega – mas os boletos para pagamento continuavam a chegar – Paulo entrou na Justiça contra a construtora.

Pediu a rescisão do contrato, com a restituição integral dos valores pagos à construtora e com as devidas correções. Requereu, ainda, que fosse usado para ele, comprador, os mesmos termos do contrato que seriam usados se a inadimplência fosse dele.

O que incluía reajuste monetário pelo indexador eleito, juros de 12% ao ano, multa compensatória de 2% sobre o valor da dívida reajustada monetariamente, mais os honorários do advogado. Ele pediu, também, os 40% a que a construtora faria jus se o atraso ocorresse por conta do comprador.

Em primeira instância, o juiz declarou rescindido o contrato por culpa da construtora, condenando-a a pagar ao comprador todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária a partir do momento em que a ação foi proposta, mais juros de 12% ao ano e multa contratual.

Decisão que foi mantida pelo Tribunal de Alçada mineiro, para quem “nos contratos de promessa de compra e venda de apartamento em construção, não sendo o bem entregue no prazo avençado, tem o promissário comprador o direito de postular a rescisão de contrato e com devolução integral das parcelas pagas, acrescidas de juros moratórios de 12% a.a. – percentual fixado no contrato para o caso de inadimplência do comprador –, bem como de correção monetária, ambos a serem calculados a partir da data dos respectivos reembolsos, sob pena de enriquecimento sem causa”.

No recurso ao STJ, a empresa alegou que o atraso na entrega da obra não foi de sua responsabilidade, devendo-se a fiscalizações empreendidas pelo Ministério do Trabalho e Meio Ambiente e pela prefeitura, o que suspendeu durante algum tempo a execução do empreendimento.



Contestou também os juros e pediu que a data do atraso considerada fosse a da expiração do prazo de tolerância de 120 dias, quando o imóvel ficou à disposição dos compradores, ou no máximo, a data da vistoria.

Para o relator, ministro Aldir Passarinho Junior, a construtora não tem razão em negar sua responsabilidade pelo atraso por força de fiscalizações e embargos promovidos pelas autoridades públicas: “se tal aconteceu, o foi por atos por ela praticados, não se podendo inserir essa situação nos casos de caso fortuito ou força maior, justificadoras do retardo sem culpa”.

O ministro entendeu que a construtora tem razão quanto ao critério de reajuste dos valores. “Eles devem ser atualizados pelo INCC, que é o índice contratual, ate o dia do ajuizamento da ação, porque, até então, em princípio, eram vinculados ao custeio da construção. Porém, a partir daí, devem ser atualizados pelo INPC, por não mais guardarem tal vinculação”. (STJ)

Resp 510.472

Date Created

18/03/2004