
Construtora deve devolver parcelas a compradores

A massa falida da Construtora Alber Ganimi está obrigada a devolver a compradores todos os valores pagos na compra de apartamentos de um prédio de Juiz de Fora (MG). A construtora negociou os apartamentos sem registro do imóvel e estabeleceu cláusula que previa a perda de todas as parcelas pagas em favor da empresa, em caso de inadimplência.

A 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais considerou a cláusula abusiva. Agora, os compradores vão ter a possibilidade de manutenção do contrato, desde que seja regularizada a situação do imóvel, localizado no centro de Juiz de Fora. A informação é do TJ-MG.

A Ação Civil Pública foi ajuizada em dezembro de 2001, a partir de inquérito instaurado pela Curadoria de Defesa do Consumidor. O inquérito foi determinado por juiz do então Tribunal de Alçada, ao julgar ação de um comprador que adquiriu apartamento no edifício.

Os desembargadores José Affonso da Costa Côrtes (relator), Guilherme Luciano Baeta Nunes e Unias Silva ponderaram que a própria construtora assumiu que vendeu as unidades antes de ter o projeto aprovado pela administração local e era impossível formalizar a incorporação no Registro Imobiliário, conforme exige o artigo 37 da Lei nº 4.591/64.

Os desembargadores também consideraram a cláusula que prevê a perda dos valores pagos abusiva. Segundo eles, ela ofende o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. A 15ª Câmara Cível do TJ mineiro retirou a condenação da primeira instância que obrigava a construtora a pagar multa de R\$ 100 mil, revertida ao Fundo Municipal de Direitos do Consumidor.

De acordo com o TJ-MG, com a devolução dos valores pagos ou a manutenção do contrato, desde que regularizada a situação do imóvel, não há mais dano que justifique a multa.

Ficou vencido parcialmente o desembargador José Affonso da Costa Côrtes, que havia substituído a multa de R\$100 mil por multa contratual de 20% sobre o valor a ser devolvido a cada comprador. Os valores devolvidos pela construtora deverão ser corrigidos de acordo com a tabela da Corregedoria de Justiça do estado.

Processo nº 434687-0

Date Created

27/04/2005