Construtora responde por atraso na entrega de imóvel

Construtora que atrasa na entrega de imóvel tem de indenizar o comprador. Com esse entendimento a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve a decisão que condenou a empresa Carvalho Hosken Engenharia e Construções a extinguir o contrato firmado com o consumidor Carlos Alberto da Silva e sua mulher, bem como a devolver as parcelas já pagas e indenizá-los por lucros cessantes pelo valor de aluguel do imóvel.

Por causa do atraso na entrega da obra, o consumidor entrou com ação contra a empresa. Ele pediu a extinção do contrato, a devolução das parcelas pagas, devidamente atualizadas e acrescidas de juros, bem como indenização por lucros cessantes pelo valor locativo do imóvel a contar do término do prazo de entrega da obra até o ajuizamento da ação. As informações são do STJ.

A primeira instância reconheceu a culpa da empresa pelo atraso na entrega da obra e acatou os pedidos de extinção do contrato e de devolução das parcelas pagas, porém julgou improcedente o pedido de indenização por lucros cessantes. Na apelação, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concedeu parcialmente o pedido de Silva para incluir a indenização na condenação.

A empresa recorreu ao STJ. Alegou violação do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, diante da condenação à restituição da integralidade das parcelas pagas. Além disso, sustentou que a correção monetária das parcelas pagas não poderia ser feita pelo INCC — Índice Setorial da Construção Civil, mas sim pela UFIR, e também porque os juros moratórios deveriam incidir somente a partir da citação e não do 16º dia da notificação da empresa por Silva.

Segundo a ministra Nancy Andrighi, relatora do processo, na hipótese de extinção de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da empresa não deve ser aplicado o artigo 924 do Código Civil (prevê que, se cumprida parte da obrigação, o juiz poderá reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora e inadimplemento).

Para Nancy não houve reciprocidade da culpa e a suspensão do contrato foi decretada devido à inadimplência da construtora por descumprimento de prazo na entrega da obra. “Assim, ante o descumprimento da entrega, os ônus daí advindos são exclusivamente da construtora. Até porque as partes envolvidas retornam ao estágio anterior à concretização do negócio”, afirmou a relatora.

Quanto à adoção do INCC, a ministra Nancy Andrighi destacou que esse foi o índice ajustado no contrato firmado entre as partes. “A resolução jurídica da lide foi equacionada pelo acórdão recorrido diretamente a partir dos fatos e provas colhidas nos autos, razão pela qual a alegação de violação a artigos esbarra no teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte”, explicou.

A ministra considerou correta a indenização por lucros cessantes nos termos do artigo 335 do Código de Processo Civil. “Com a inexecução do contrato pela recorrente, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas, é mais do que óbvio terem os recorridos sofrido lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a prestação da recorrente tivesse sido tempestivamente

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

cumprida", concluiu Nancy Andrighi.

Resp 644.984

Leia o acórdão

RECURSO ESPECIAL Nº 644.984 – RJ (2004/0055655-8)

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE: CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

ADVOGADO: KARINA DE OLIVEIRA MARTINS FERREIRA E OUTROS

RECORRIDO: CARLOS ALBERTO DA SILVA E CÔNJUGE

ADVOGADOS: LUIZ MAURO GUIMARÃES COELHO E OUTROS

TÚLIO MÁRCIO CUNHA E CRUZ ARANTES E OUTROS

EMENTA

CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES.

— Na resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente-vendedor, não é aplicável o disposto no art. 924 do Código Civil/1916, mas sim o parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil/1916, e, conseqüentemente, está o promitente-vendedor obrigado a devolver integralmente a quantia paga pelo promitente-comprador.

— Resolvida a relação obrigacional por culpa do promitente vendedor que não cumpriu a sua obrigação, as partes envolvidas deverão retornar ao estágio anterior à concretização do negócio, devolvendo-se ao promitente vendedor faltoso o direito de livremente dispor do imóvel, cabendo ao promitente-comprador o reembolso da integralidade das parcelas já pagas, acrescida dos lucros cessantes.

— A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil).

Recurso não conhecido.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Castro Filho, Humberto Gomes de Barros, Ari Pargendler e Carlos Alberto Menezes Direito votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Sustentou oralmente o Dr. Antônio Ricardo Correa, pela recorrente.

Brasília (DF), 16 de agosto de 2005(data do julgamento).

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Presidente e Relatora

Date Created
30/08/2005

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.