



Empresa é condenada por vender lote antes do registro

Empresa que comercializa lotes antes do registro do empreendimento e submete os compradores a condições precárias de habitação tem obrigação de indenizá-los. O entendimento é da 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que, por unanimidade, condenou a Emissa Empreendimentos Imobiliários por vender imóveis do loteamento Esplanada de Esteio (RS), antes de regularizá-lo e sem concluir as obras de infra-estrutura necessárias.

Segundo o relator, desembargador José Aquino Flôres de Camargo, o alvará e o termo de verificação de obras da prefeitura de Esteio (RS) registram que o loteamento foi concluído em abril de 1992. Somente a partir do registro é que os lotes estariam autorizados à venda. “A ré contratou com flagrante infração à lei, pois não poderia ter alienado o lote sem que tivesse promovido o registro do loteamento”, afirmou.

Para o desembargador, não restaram dúvidas de que o descumprimento das obras dificultou a qualidade de vida das partes. As condições de habitação implicam mais que um dissabor, afetando a dignidade de vida do cidadão. “Fatos que caracterizam, a meu ver, o dano moral alegado”.

Ele também lembrou que diversos processos tramitaram na Câmara em razão dos problemas envolvendo o loteamento, cuja regularização só aconteceu em decorrência da intervenção judicial.

Fotografias tiradas à época do ajuizamento da ação e o laudo existente nos autos evidenciaram a situação. O valor da reparação foi estipulado em R\$ 3 mil a cada um dos autores. “Quantia que se revela adequada e proporcional à questão de fundo, pois atende o caráter punitivo-pedagógico que deve nortear o arbitramento da indenização”, afirmou o desembargador.

Sobre os danos materiais e lucros cessantes, os desembargadores não consideraram procedente o pedido de reparação. Motivo: o termo de verificação de obras firmado pelo município atesta a conclusão integral de infra-estrutura pela empresa.

Os autores da ação alegaram ter comprado o imóvel em março de 1990. Entretanto, o registro do loteamento ocorreu somente dois anos mais tarde. Pediram a condenação da empresa ao pagamento de indenização por dano moral, devido à irregularidade do lote vendido sem condições de ocupação. Cabe recurso.

Processo 70.017.808.007