



Cyrela terá de indenizar compradores por não entregar imóvel no prazo

Por não cumprir prazo de entrega de imóvel, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, deu [parecer](#), parcialmente, favorável a Marcelo Cortes Melleu e Mônica de Figueiredo Melleu em ação que pedia a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. O juiz, Antônio Aurélio Duarte, condenou a Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., a devolver os valores pagos, corrigidos, além de indenização por danos morais aos reclamantes. Além disso, o juiz também aplicou multa por equidade de 2% sobre o valor total do contrato à construtora.

De acordo com o advogado do casal, **Alexandre Carneiro de Freitas**, a multa por equidade, geralmente, beneficia exclusivamente a construtora, pois nos contratos imobiliários de construção padrão, a multa só é aplicada quando há falta de pagamento pela parte contratante. “E neste caso a decisão do juiz de aplicar à construtora essa multa foi muito importante, pois mostra que as empresas não podem ser beneficiadas por essa multa”.

Os contratantes adquiriram junto à Cyrela um apartamento na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, no condomínio Reserva Uno, no valor de R\$ 2,6 milhões. O valor que a construtora deve reembolsar os compradores é de R\$ 997,5 mil, referente às parcelas pagas, corrigidos pela tabela da Corregedoria e mais acréscimo de 1% ao mês.

Os contratantes ajuizaram, em primeira instância, ação ordinária de rescisão de contrato de compra e venda, ressarcimento e indenização por danos morais contra a Cyrela, alegando que firmaram contrato de compra e venda de unidade de terreno e acessão imobiliária com a construtora, mas a mesma não cumpriu o prazo para entrega do imóvel.

Segundo Marcelo e Mônica, no contrato o prazo para conclusão da obra e expedição do habite-se estava fixado para o mês de dezembro de 2008, prorrogável por mais 180 dias. No entanto, até o momento os compradores não receberam a chave do imóvel porque a construção do mesmo ainda não foi concluída.

Diante da ação, a Cyrela impetrou agravo de instrumento alegando a incapacidade da ação por falta de documentação, que seja prova dos danos materiais. Alega também a incompetência do juízo por existir no contrato, cláusula 47, compromisso arbitral. Além disso, a Cyrela sustenta que no mérito é irretratável a promessa de compra e venda não podendo, assim, haver a rescisão de contrato. Defende que não cabe aos autores da ação a devolução integral do montante já pago, pois há cláusula no contrato que veda essa prática. Finaliza sua defesa argumentando que não existem quaisquer danos morais e materiais e além da não comprovação dos lucros cessantes. No entanto, o juízo rejeitou o agravo.

Segundo Duarte, ficar diante da hipótese de análise de nulidade de uma cláusula contratual requer apreciação global do contrato, para detectar se de alguma forma o proceder de uma das partes – deliberando ou não – frustra as expectativas contratuais, abusando da confiança depositada. As possibilidades de nulidade tem seu rol exemplificativo no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor.



Decisão

De acordo com o juiz, como todo negócio jurídico, o contrato se funda em princípios que visam garantir não somente sua formação, mas também sua execução, proteção e finalidade. Dentre esses princípios é possível citar o Princípio da Boa Fé, que diz que as partes deverão agir de forma correta a fim de alcançarem de forma transparente os objetivos traçados quando firmaram contrato.

Dessa forma, Duarte julgou parcialmente procedente os pedidos dos autores, na forma do artigo 269, inciso I do CPC, determinando a rescisão do contrato de incorporação e promessa de compra e venda de terreno e acessão de unidade imobiliária celebrado entre os contratantes e o contratado. Condena a construtora, a devolução de R\$ 997,5 mil referentes as prestações pagas até o momento, a serem corrigidos pela tabela da Corregedoria e acrescidos de juros de 1% ao mês, devidos de cada vencimento e valor pago.

Decidiu também que a Cyrela deve pagar de R\$ 25 mil, em relação aos danos morais causados, a serem, também, corrigidos pela tabela da Corregedoria e acrescidos de juros de 1% ao mês, devidos desde o arbitramento. Condena a construtora ao pagamento da multa por equidade de 2% sobre o valor do contrato prevista na cláusula 14 do mesmo, que deve ser corrigido pela tabela da Corregedoria e acrescidos de juros de 1% ao mês.

Confirma a antecipação dos efeitos da tutela para manter suspensa qualquer cobrança relativa ao contrato celebrado, no momento rescindido. O juiz determina que a Cyrela arque com todas as custas do processo, bem como dos honorários advocatícios fixados, pelo juiz, em 10% sobre o valor total da condenação.

Duarte rejeitou o pedido dos autores da condenação da empresa em lucros cessantes, uma vez que não foi comprovado nos autos.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Date Created

29/05/2010