



Conselho do MP derruba TAC que permitia a construtoras atrasar entrega

O Conselho Superior do Ministério Público vetou acordo firmado entre a Promotoria de Justiça do Consumidor da capital paulista e o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP) no qual se admitia a chamada “cláusula de tolerância” nos contratos de compra e venda de imóvel. Em [decisão](#) unânime (19/6), o CSMP considerou que o dispositivo é abusivo e ilegal e que desrespeita o Código de Defesa do Consumidor. Baseados nesse entendimento, os conselheiros decidiram não homologar [Termo de Ajustamento de Conduta](#) celebrado com o sindicato.

Pela cláusula de tolerância, as construtoras podem atrasar a entrega da obra em até 180 dias além do prazo prometido. Segundo a regra, a empresa não precisa apresentar nenhuma justificativa para a demora e fica livre de qualquer ônus pelo atraso.

Para os conselheiros do MP, a cláusula fere o equilíbrio contratual que deve reger a relação entre comprador e construtora, já que o consumidor não dispõe de benefício semelhante.

“Os contratos de promessa de compra e venda de imóveis não prevêm um prazo de tolerância para o pagamento das prestações assumidas pelo consumidor, após o término dos prazos estipulados para tanto, ficando os mesmos, ainda, e invariavelmente, sujeitos a multa, juros de mora e correção monetária, desde o primeiro dia de atraso”, afirma o parecer.

Na avaliação do Conselho, o correto seria a fixação de um único prazo, que já levasse em conta o concedido como tolerância.

Os procuradores também consideram que a norma contraria entendimento do STJ, segundo o qual o empresário deve comprovar ocorrência de caso fortuito ou de força maior para a ocorrência do atraso.

O CSMP levou em conta na decisão o fato de ainda existir processos que questionam na Justiça a cláusula de tolerância. “Encontrando-se estas oito ações civis públicas ainda em curso, nenhuma delas tendo sido ainda julgadas pela segunda instância, não se pode dar por perdida a batalha judicial, o que fatalmente ocorrerá se vier a ser homologado o TAC”.

Com a não homologação do TAC, o acordo relativo à aplicação de multas por atraso na obra também foi suspenso. O documento previa punição à construtora somente após o prazo de tolerância ter se esgotado. Nesse caso, a empresa deveria indenizar o comprador em 2% do valor pago até o momento do atraso, mais 0,5% por mês atrasado.

Indenização

Advogados que atuam na área de direitos do consumidor comemoraram a decisão do Conselho. Para **Marcelo Tapai**, o percentuais de indenização previstos no TAC eram baixos. Segundo ele, a Justiça tem adotado a regra de indenizar o comprador em 0,8% do valor do total do imóvel.



Considerando, por exemplo, um imóvel, comprado na planta, avaliado em R\$ 200 mil e que tenha 30% (R\$ 60 mil) de seu valor pago pelo cliente na fase de construção, a cláusula de moratória mensal no TAC seria de R\$ 300 (0,5% sobre os R\$ 60 mil pagos). Já levando em conta o valor total do imóvel (0,8% sobre R\$ 200 mil), a indenização é de R\$ 1,6 mil por mês de atraso.

“O juiz fixa o valor sobre o imóvel que ele deixou de receber para que o consumidor consiga pagar um aluguel”, diz Tapai. Em sua avaliação, apesar de o MP ter elaborado o TAC com o intuito de evitar atrasos, ele diz que os promotores não fizeram uma avaliação correta do impacto da medida. “Na pressa, não analisaram adequadamente os valores propostos”.

Já **Carlos Artur André Leite**, do escritório Salusse Marangoni Advogados e conselheiro da Comissão de Habitação e Urbanismo da seccional paulista da OAB, recebeu a notícia da rejeição ao TAC com “espanto”.

Em sua avaliação, o TAC beneficiaria a maioria das pessoas que desejam ressarcimento sem litígio judicial. “Pode não ser a indenização desejada pelo consumidor, mas é um ponto de consenso” afirmou.

Ele disse que a suspensão do TAC gera “insegurança jurídica”, especialmente porque já existem acordos firmados até em outros estados que utilizaram os critérios do termo rejeitado.

“Os empreendedores ficam inseguros na hora de firmar um acordo com o MP, já que ele pode ser invalidado”, disse.

Em [nota](#), o Secovi-SP lamentou a rejeição ao TAC, mas afirmou que continuará a recomendar aos seus associados as cláusulas do termo. A entidade disse que a cláusula de tolerância é aplicada há décadas no mercado e que, apesar da não homologação, ela é admitida pelo sistema legal.

Clique [aqui](#) para ler a decisão do Conselho Superior do Ministério Público.

Clique [aqui](#) para ler o TAC firmado entre o Ministério Público e o Secovi-SP.

Clique [aqui](#) para ler a nota do Secovi-SP.

Date Created

26/06/2012