

Construtora deve pagar indenização e aluguel por atraso em entrega

Atrasos na entrega de imóveis comprados na planta configuram quebra de contrato e podem gerar pagamento de indenização da empresa ao consumidor. Este foi o entendimento da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Ceará ao confirmar a condenação da construtora MRV Engenharia ao pagamento de R\$ 31 mil reais para um cliente. A empresa terá ainda de pagar os aluguéis do cliente, no valor de R\$ 500 mensais, desde fevereiro de 2012 até a data de entrega do imóvel.

Segundo o relator do processo, desembargador Jucid Peixoto do Amaral, "é incontroversa a conduta violadora do contrato firmado por parte da apelante [MRV], consistente em não entregar o imóvel na data aprazada, sem comprovar eventual motivo que exclua sua responsabilidade pelo evento danoso".

Amaral destacou que, as muitas construtoras fazem promessas de entrega dos imóveis em datas que sabem, previamente, que não irão conseguir cumprir, com o objetivo de venda e atração de consumidores.

Segundo os autos, em junho de 2010, o servidor firmou contrato de compra e venda com a MRV e teve crédito pré-aprovado pela Caixa Econômica Federal. Depois de três meses ele descobriu que a obra havia sido embargada pelo Ibama, o que atrasou a construção e resultou no cancelamento do contrato de financiamento com a Caixa.

Durante o tempo de espera, o funcionário teve seu salário reajustado e acabou perdendo seu direito ao subsídio de R\$ 17 mil que seria concedido pelo Governo Federal, pois a obra estava incluída no Programa Minha Casa, Minha Vida.

Depois de 10 meses, a empresa informou ao cliente que o financiamento seria feito no Banco do Brasil nas mesmas condições do anterior. Porém, ao assinar o contrato, ele teve de pagar R\$ 3.101,84 referente à diferença entre o que o banco se propôs a financiar e o valor atualizado do imóvel. O cliente foi informado que se não pagasse a diferença, haveria quebra de contrato e teria de pagar multa de R\$ 10 mil.

Em julho de 2012, o funcionário ainda teve de pagar um segundo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no valor de R\$ 1.065,70. A taxa já havia sido paga em novembro de 2011.

O cliente ajuizou então ação na Justiça pedindo o ressarcimento das quantias dos aluguéis pagos, o pagamento da taxa de evolução da obra e o subsídio que perdeu por culpa da construtora. Também pediu indenização por danos morais e a restituição do reajuste do saldo devedor.

Em novembro de 2014, o juiz Francisco Mauro Ferreira Liberato, titular da 21ª Vara Cível de Fortaleza, fixou a reparação moral em R\$ 15 mil. Também determinou o pagamento de R\$ 12 mil referente ao reajuste do saldo devedor, além da restituição de R\$ 3.101,84 pago a mais no financiamento com BB e a devolução de R\$ 1.065,70 relativa à segunda taxa de ITBI. Em sua apelação ao TJ-CE, a MRV teve seu recurso negado.

Date Created

22/03/2015