

Construtora é condenada por propor acordo abusivo a cliente lesada

Não entregar o imóvel ao cliente e ainda propor em troca um acordo para que ele compre um apartamento mais caro é “prática flagrantemente abusiva e vedada pelo Código de Defesa do Consumidor”. As palavras são do desembargador Estevão Lucchesi, relator de uma ação que chegou à 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e que terminou com a condenação de uma construtora.

A empresa foi sentenciada a indenizar a consumidora: terá que pagar a diferença do valor entre a primeira e a segunda compra, mais R\$ 10 mil por danos morais e ainda multa de 50% dos valores pagos por ela para a aquisição do primeiro imóvel.

Segundo os autos, a consumidora adquiriu o apartamento em dezembro de 2008, pelo valor de R\$ 69.847, dos quais R\$ 59.500 seriam financiados. Ela pagou dois anos do financiamento e, em 2009, ainda adquiriu R\$ 3 mil por um kit acabamento.

Apesar de a construtora ter informado que o imóvel seria entregue no final de 2010, a consumidora descobriu, naquele ano, que as obras nem sequer tinham sido iniciadas e que o imóvel havia sido alienado sem que o projeto de incorporação tivesse sido registrado.

A solução apresentada pela construtora foi então oferecer a consumidora um outro imóvel pelo valor atual de mercado, descontando os valores já pagos, inclusive o do kit acabamento. A compradora alega no processo que não teve opção e adquiriu o outro apartamento por R\$ 111.700.

No contrato relativo ao novo apartamento, a construtora inseriu uma cláusula que obrigava a consumidora a renunciar a qualquer tipo de indenização ou compensação. O juiz de primeira instância entendeu que não houve vício no distrato celebrado entre as partes, motivo pelo qual a consumidora recorreu ao Tribunal de Justiça.

Lucro ilegal

O relator do recurso, desembargador Estevão Lucchesi, destacou em seu voto que “as partes podem extinguir um contrato consensualmente, todavia a legislação vigente exige que tanto na celebração quanto na extinção do contrato os contratantes observem os princípios da boa-fé e probidade”.

O fato de a construtora vincular o crédito da consumidora à aquisição de outro apartamento e registrar a renúncia a qualquer tipo de indenização ou compensação é “prática flagrantemente abusiva e vedada pelo Código de Defesa do Consumidor”, afirmou.

“Revela-se extremamente lucrativo para as construtoras pura e simplesmente realizar distrato e devolver os valores pagos pelos consumidores em épocas nas quais existe grande valorização imobiliária”, continua o relator.

Apesar de haver similaridade entre o primeiro e o segundo imóveis, o relator observou que a consumidora acabou por pagar muito mais, pois no primeiro contrato o preço foi de R\$ 69.847, e no

segundo, R\$ 111.700. Ela deve então receber a diferença entre esses valores, a ser calculada em liquidação de sentença, devidamente corrigida.

Danos morais

O relator entendeu ainda que a consumidora sofreu danos morais, tendo em vista que, próximo à data da entrega de seu apartamento, foi surpreendida com a notícia de que as obras não tinham nem sequer sido iniciadas e posteriormente foi submetida a “uma prática abusiva lastimavelmente praticada pelas construtoras”. Ele estabeleceu o valor da indenização em R\$ 10 mil.

O desembargador também condenou a empresa a pagar multa de 50% sobre a quantia que efetivamente foi desembolsada, pois o contrato previa a aplicação dessa multa caso a construtora não realizasse o devido registro da incorporação.

Os desembargadores Marco Aurélio Ferenzini e Valdez Leite Machado acompanharam o voto do relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa TJ-MG.*

Date Created

29/09/2015