Fato novo que resolve problema afasta pretensão de indenização

Se o problema do imóvel é resolvido por um fato externo, o comprador não tem direito a ser indenizado, mesmo que tenha sido enganado pelo vendedor. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso de um comprador de imóvel que pleiteava abatimento no preço em razão de vício oculto, problema resolvido posteriormente pela publicação de legislação municipal.

Os ministros aplicaram o entendimento de que a superveniência de fato capaz de sanar o vício afasta o direito à indenização.

O comprador também pedia no recurso indenização por danos morais e materiais pela compra de duas coberturas que, apesar de vendidas com direito de construção na área de laje, só puderam ser reformadas após autorização legislativa, três anos depois do ajuizamento da ação.

Vício sanado
Segundo o ministro relator, Luis Felipe Salomão, ficou claro nos autos o fato de que as duas coberturas, no momento em que foram vendidas, não apresentavam as reais condições da oferta, havendo limitação administrativa impeditiva do uso, gozo e fruição das lajes dos imóveis.

Salomão argumentou, porém, que, apesar de existir um vício oculto inicial, as coberturas não ficaram nem impróprias para o consumo nem tiveram o seu valor diminuído, justamente em razão da sanatória posterior — dada por legislação superveniente —, que permitiu o uso das lajes.

Por isso, de acordo com o relator, não se deve falar em direito de abatimento nos valores pagos, uma vez que o vício alegado foi sanado.

“Mesmo que em momento posterior ao ajuizamento da demanda e advindo de conduta de terceiro, fato é que o consumidor acabou recebendo o seu imóvel nos exatos moldes em que fora pactuado”, ressaltou o ministro.

Indenização
O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro havia entendido que a construtora vendeu direito que não possuía e fixou indenização a título de dano moral em favor do comprador.

No entanto, o tribunal afastou a pretensão de abatimento no valor dos imóveis, afirmando que a sanatória do vício fez com que inexistisse dano material.

Ao negar o recurso especial, o ministro Luis Felipe Salomão confirmou o entendimento do TJ-RJ. “Perde fundamento o pedido estimatório inicial, notadamente por não ter a coisa perdido seu valor, já que recebeu a coisa em sua totalidade”, explicou o relator.

O ministro ponderou, no entanto, que o comprador dos apartamentos — se quiser — pode entrar com novo pedido de indenização pelo período em que não pôde usar a laje: “Não se olvide, por outro lado, que, em tese e se for o caso, a parte poderá pleitear eventual indenização pelos danos materiais

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

decorrentes do período em que acabou ficando impedido de exercer seu direito de uso, gozo e fruição da laje". *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created
21/08/2017

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.