Indenização por atraso não libera construtora de devolver valor pago

Pagar indenização por atraso na entrega do imóvel não faz com que a construtora se exima de devolver o valor completo do pagamento feito pelo consumidor lesado. Com esse entendimento, a 1ª Turma Recursal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou provimento a recurso de empresa do ramo imobiliário e manteve decisão do 3º Juizado Cível de Taguatinga que a condenou a devolver valor retido indevidamente, após rompimento de contrato inadimplido.

A consumidora conta que firmou contrato de promessa de compra e venda de imóvel com a empresa e que, diante do atraso na entrega, pediu o distrato. Porém, a construtora devolveu apenas parte do que havia sido pago.

A demora na entrega do bem ficou clara, já que a própria empresa admitiu que foi condenada em outra ação ao pagamento de indenização por lucros cessantes à consumidora.

Na decisão, o juiz afirma que o pagamento da indenização pelo atraso não afasta o inadimplemento e sua consequência legal, que é a restituição integral dos valores pagos.

"Está evidente nos autos que o desfazimento do negócio não se deu por 'arrependimento' da consumidora. Mas pelo descumprimento da obrigação da ré. Foram reconhecidos judicialmente 11 meses de mora da ré, não havendo como obrigar a autora a um contrato cuja prestação tornara-se sem previsão de cumprimento", aponta a decisão.

De acordo com os autos, o valor total pago pela autora foi R$ 71.171,82 e, por ocasião do distrato, foi restituído a quantia de R$ 59.158,25. Assim, a consumidora deverá receber o valor de R$ 12.013,57, que deve ser corrigido e acrescido de juros legais.

Vasta jurisprudência

A jurisprudência sobre atraso na entrega de imóvel é vasta. No Rio de Janeiro, duas construtoras foram condenadas a indenizar consumidores pelo atraso. Em Goiás, a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás julgou que uma empresa não pode alegar que o atraso se deve a imprevistos em períodos sabidamente chuvosos. Para ela, as construtoras devem prever e se planejar para o caso de imprevistos.

No Pesquisa Pronta, há jurisprudência e diversos acórdãos sobre a relação de consumo envolvendo construtoras. O material traz, principalmente, julgados da 3ª e da 4ª Turma do STJ, especializadas em Direito Privado.

O tribunal considera o Código de Defesa do Consumidor aplicável aos contratos de compra e venda de imóveis apenas quando o comprador for o destinatário final do bem. De acordo com a 3ª Turma, o uso do CDC é válido porque o código “introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva” (REsp 1.006.765).

Para o STJ, o CDC pode ser aplicado em relação à corretora imobiliária responsável pela realização do negócio (REsp 1.087.225) e também nos contratos em que a incorporadora se obriga a construir

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

unidades imobiliárias mediante financiamento (AREsp 120.905). A corte entende que o contrato de incorporação é tanto pela Lei 4.561/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, quanto pelo código do consumidor.

Processo 2015.07.1.008970-3

Date Created
19/01/2017

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