

Construtora deve indenizar se entrega imóvel diferente do vendido

A entrega de imóvel diferente do vendido na planta ultrapassa o simples descumprimento contratual, gerando abalo moral indenizável. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que condenou uma construtora a indenizar uma família em R\$ 15 mil por não entregar a unidade prometida.

Alexandre Zveiger/123RF



Comprador que recebe imóvel diferente do adquirido deve ser indenizado.
Alexandre Zveiger/123RF

O apartamento foi entregue um ano e seis meses após o limite contratual de tolerância. Além disso, foi entregue uma unidade com uma suíte a menos e sem a prometida vista para o mar, na praia de São Vicente (SP). Na Justiça, a família pediu indenização por danos morais e materiais, tanto pelo atraso quanto pelo imóvel diferente do prometido.

Por entender que o caso transborda os limites do mero dissabor e frustrações cotidianas, o Tribunal de Justiça de São Paulo condenou a construtora. "O atraso injustificado na conclusão da obra e a entrega de unidade em conformação e tamanho diferentes da pactuada, fato inclusive confessado pelas rés, não pode ser equiparado a mero aborrecimento", diz o acórdão, fixando em R\$ 15 mil o valor dos danos morais.

Pelo atraso sem justificativa, a corte paulista condenou a construtora a indenizar por lucros cessantes. A indenização foi fixada em 0,6% do valor atual de venda do imóvel por mês de atraso a contar do fim do prazo de tolerância de 180 dias após a data prometida para entrega do imóvel.

Em recurso especial, a construtora sustentou que não era devido o pagamento dos lucros cessantes porque o imóvel teria sido comprado para residência, e não para locação. Quanto aos danos morais, a construtora sustentou que houve apenas descumprimento contratual, o que não motiva a indenização.

Para a ministra relatora do caso, Nancy Andrighi, a conclusão do TJ-SP foi correta. "Isso porque a entrega do imóvel em conformação distinta da contratada ultrapassa o simples descumprimento contratual, fazendo prevalecer os sentimentos de injustiça e de impotência diante da situação, assim como os de angústia e sofrimento", avaliou a relatora.



A ministra destacou que a jurisprudência do STJ evoluiu para o entendimento de que não é qualquer violação contratual que enseja a condenação por danos morais. Para justificar tal condenação, explicou a magistrada, é preciso comprovar fatos que tenham “afetado o âmago da personalidade”, como no caso analisado — entrega atrasada de imóvel fora dos padrões prometidos no momento da compra.

Nancy Andrichi afirmou que o atraso de 18 meses, por si só, não seria apto a afetar direitos de personalidade da família a ponto de justificar a condenação. Entretanto, a entrega fora dos padrões combinados significa que a família terá de conviver com uma situação indesejável enquanto morar no imóvel. Nesse caso, ela concluiu que é “impossível não se reconhecer a existência de abalo moral compensável”.

Danos materiais

Quanto aos lucros cessantes, a ministra também considerou correta a decisão da corte paulista. "O STJ possui entendimento no sentido de que a ausência de entrega do imóvel na data acordada em contrato gera a presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes", explicou.

De acordo com a ministra, com o atraso na entrega do imóvel "é mais do que óbvio terem os recorridos sofrido lucros cessantes a título de alugueres que poderia ter o imóvel rendido acaso tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a prestação das recorrentes tivesse sido tempestivamente cumprida". O voto da relatora foi seguido por unanimidade pelos demais ministros da 3ª Turma do STJ. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.634.751

Date Created

30/03/2017