
Cláusula que liga entrega de imóvel a financiamento não é abusiva

Cláusula que estabelece a entrega do imóvel 24 meses após a assinatura do financiamento não é abusiva em contrato de compra e venda na modalidade de crédito associativo. Assim entendeu a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao dar provimento ao recurso de uma construtora que havia sido condenada em primeira instância a indenizar compradores por ter incluído a cláusula no contrato.

Para o relator, desembargador Gilberto Leme, a cláusula não é abusiva, porque “o empreendimento foi erigido por meio do chamado “crédito associativo”, o qual necessita de intervenção de uma instituição financeira para viabilizar a obtenção de recursos destinados à construção da obra e depende de determinado número de adquirentes-interessados em assinar contrato de financiamento”.

Leme destacou que, neste caso, o início das obras não depende da construtora, mas sim do banco, que é quem define o número mínimo de participantes do financiamento e analisa seus perfis para abertura de crédito. “O prazo estabelecido foi único a todos os mutuários, de redação clara e precisa e não colocou nenhum deles em situação de desvantagem em relação a outro”, completou. A decisão na 35ª Câmara foi unânime.

A questão, no entanto, não está pacificada. Em ação civil pública, a 2ª Câmara de Direito Privado também deu provimento ao recurso da mesma construtora. Porém, o juiz que condenou a empresa em primeiro grau, Rodrigo Gorga Campos, da 9ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, citou quatro decisões de desembargadores, entre 2014 e 2016, que consideraram a cláusula abusiva. Em uma delas, o desembargador Claudio Godoy afirmou que “a cláusula coloca o consumidor em situação de evidente e excessivo desequilíbrio”.

Clique [aqui](#) para ler a sentença em primeiro grau.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

Apelação 1031962-88.2017.8.26.0564

Date Created

20/07/2019