

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR

Recurso APELAÇÃO CÍVEL .
Julgado em 08/10/2002

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL — DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS

RESUMO

- Como se sabe, no contrato de construção e incorporação de empreendimento imobiliário, não cumprindo o construtor e incorporador a obrigação ajustada de entregar a unidade no prazo estipulado, responde ele pelos prejuízos que sua mora causou, por aplicação extensiva do artigo 43, inciso II da Lei nº 4.591/64, c/c o artigo 1.056 do Código Civil, tanto mais quando caracterizado o seu inadimplemento e não demonstrada a ocorrência da excludente de caso fortuito ou força maior, em razão do que admissível é, de parte do adquirente que cumpriu com todas as suas obrigações, buscar a rescisão do pacto de promessa de compra e venda da respectiva unidade. - Assim, em tal hipótese, pelo retardamento culposo na execução do empreendimento e pela impossibilidade de entrega, no prazo avençado, da unidade imobiliária prometida, a indenização a ser atendida pelo construtor e incorporador deve configurar-se na devolução dos valores pagos pelo adquirente, acrescidos de correção monetária pelo mesmo índice do contrato rescindido, e de juros moratórios. - Merece colação os julgados abaixo transcritos: "PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. DESCABIMENTO. DIREITO DO CONSUMIDOR PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PACTO PELA VENDEDORA, POIS, À EVIDÊNCIA, O IMÓVEL NÃO PODERIA SER ENTREGUE NO PRAZO AVENÇADO. DIREITO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE SUSPENDEREM OS PAGAMENTOS. RESCISÃO DA AVENÇA. D EVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. RESCISÃO FUNDADA ENTRE A PROMITENTE VENDEDORA E A INCORPORADORA, TENDO ESTA ASSUMINDO A OBRIGAÇÃO DE ÀQUELA POR "A SALVO DE QUALQUER REIVINDICAÇÃO DE ADQUIRENTES": OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR EM REGRESSO. APELO DESPROVIDO. Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL Número do Processo. 2002.001.13125 Órgão Julgador. DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL Votação: Desembargador SÉRGIO LÚCIO CRUZ Julgado em 09/10/2002. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS. PROVIMENTO PARCIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE CONTRATADA. INCORPORADORA. MORA. DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS. Sendo a inadimplência da própria incorporadora não tem ela direito de reter qualquer quantia paga pelo consumidor. O índice oficial para corrigir as prestações é a Ufir e não o INCC. A fixação da taxa de juros em 1% ao ano não constitui violação ao disposto no artigo 1.062 do Código Civil, e esta taxa era a prevista no contrato firmado pelas partes para a correção das parcelas devidas para o cumprimento da obrigação pelo consumidor e, portanto, também, deve ser aplicada no caso de mora da incorporadora. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL Número do Processo: 2002.001.11331. Órgão Julgador: SEXTA CÂMARA CÍVEL. Votação: Desembargadora ELISABETE FILIZZOLA Julgado em 08/10/2002. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. C. DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONSTRUÇÃO CIVIL. RECURSO NÃO PROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. MODALIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DA

CONSTRUÇÃO CIVIL. A despeito de o termo de rescisão determinar a retenção do percentual de 5,5% dos valores pagos pelo promitente comprador, trata-se de relação de consumo, na modalidade de prestação de serviços da construção civil, devendo ser desconsideradas quaisquer cláusulas que onerem excessivamente o consumidor. A devolução em casos tais deve ser integral, haja vista que a construtora, afinal, conserva o imóvel em sua propriedade e, ao revendê-lo a terceiros, obtém valor superior àquele que deve arrostar com o pagamento da restituição ao promitente comprador. Dessa forma, as despesas de comercialização se tornam desprezíveis. Recurso improvido. Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL. Número do Processo: 2002.001.14759. Órgão Julgador: DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL. Votação: : Desembargador JOSE C. FIGUEIREDO. Julgado em 02/10/2002 - Assim, se o autor ora apelado efetuou pagamentos, estes por óbvio foram utilizados na construção do imóvel, sendo justa a devolução integral das parcelas pagas, não havendo falar-se em devolução parcial, eis que, na hipótese, não se cogita arrependimento ou culpa do promitente comprador, e

EMENTA

Se o promitente comprador efetuou pagamentos, estes, por óbvio, foram utilizados na construção do imóvel, sendo justa a devolução integral das parcelas pagas, não havendo falar-se em devolução parcial, eis que, na hipótese, não se cogita arrependimento ou culpa do promitente comprador, e sim, mora injustificada das construtoras.