



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 1  Turma Recursal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou provimento a recurso de empresa do ramo imobiliário e manteve decisão do 3  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 a o ao pagamento de indenização por lucros cessantes   consumidora.

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

"Está evidente nos autos que o desfazimento do negócio não se deu por 'arrependimento' da consumidora. Mas pelo descumprimento da obriga o da ré. Foram reconhecidos judicialmente 11 meses de mora da r , não havendo como obrigar a autora a um contrato cuja presta o 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   vasta. No Rio de Janeiro, [duas construtoras foram condenadas](#) a indenizar consumidores pelo atraso. Em Goiás, a 3  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 rela o de consumo envolvendo construtoras. O material traz, principalmente, julgados da 3  e da 4  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 3  Turma, o uso do CDC   válido porque o código "introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das presta es e o princípio da boa-f  objetiva" ([REsp 1.006.765](#)).

Para o STJ, o CDC pode ser aplicado em rela o   corretora imobiliária responsável pela realiza o do



negócio ([REsp 1.087.225](#)) e também nos contratos em que a incorporadora se obriga a construir 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

Autores: Redação ConJur