

**BREVES COMENTÁRIOS SOBRE ALGUMAS CONSEQUÊNCIAS
JURÍDICAS PELO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEIS COMPRADOS NA
PLANTA, SOB A LUZ DA ATUAL LEGISLAÇÃO BRASILEIRA**

Adriano Dias da Silva

Advogado-Proprietário do escritório de Advocacia e Assessoria Jurídica Adriano Dias.

A construção civil, atualmente, vive seu momento de glória no Brasil. A aproximação da Copa do Mundo de 2014 traz cada vez mais a necessidade de o Governo investir em infraestrutura.

Ainda existem inúmeros projetos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) em pleno vapor, tais como “Minha Casa Minha Vida”, e por que não falar nas Olimpíadas de 2016 e, também, o extremo aquecimento do mercado imobiliário, aliado à facilidade de obtenção de financiamentos. Esses acontecimentos somados estão fazendo com que toda a mão de obra especializada em construção civil existente fique tomada.

Um lamentável reflexo pode ser sentido por aqueles que, perseguindo o sonho da casa própria, compraram imóveis na planta; planejaram durante anos a mudança, mas se depararam com enormes atrasos, injustificados em sua grande maioria.

As desculpas das construtoras e incorporadoras são muitas, mas, na verdade, em nossa opinião, faltou planejamento. Os empreendimentos foram sendo idealizados, lançados e vendidos, mas a maioria não percebeu que faltaria mão de obra especializada para tanto trabalho.

Agora, resta às pessoas lesadas perseguir o direito que emerge dessa situação. O atraso injustificado na entrega de um imóvel comprado na planta, além do previsto contratualmente, traz consequências para as partes envolvidas.

O primeiro passo é identificar na legislação civil os princípios e as regras gerais que se aplicam aos contratos de compra e venda desses imóveis.

O princípio da boa-fé objetiva, insculpido no artigo 422, do Código Civil, hoje bastante difundido no mundo jurídico, tem que ser observado, já que se trata de norma de ordem pública e, portanto, de aplicação cogente.

Nesse sentido, pelo princípio da boa-fé objetiva, a conduta das partes na condução da relação contratual deve ser de lealdade e probidade. Assim, o rompimento da promessa de entrega de um imóvel no prazo prometido descumpre o comando legal.

Estamos aqui diante do fenômeno da *venire contra factum proprium*. Isto é, vir contra fato próprio. Neste instituto, não é permitido agir em contradição com comportamento anterior.

Depois de criar legítima expectativa, em razão de conduta seguramente indicativa de determinado comportamento futuro, há quebra dos princípios de lealdade e de confiança se vier a ser praticado ato contrário ao previsto, com surpresa e prejuízo à contraparte.

Desta forma, o rompimento da promessa de entregar o imóvel no prazo acordado pode dar causa à rescisão contratual, por culpa do vendedor. É nesse sentido a maioria da jurisprudência que reconhece a possibilidade de rescisão contratual, mediante a imediata devolução integral das parcelas já pagas.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Inadimplência de cooperativa, que não possui a natureza jurídica daquelas tradicionais - Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Necessidade - Atraso injustificado na entrega do imóvel - Devolução total das parcelas pagas - Obrigatoriedade - Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor - Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC - Entendimento pacificado por súmula deste Tribunal - Incidência de juros de mora desde a citação - Recurso parcialmente provido.

De outra banda, caso não seja a intenção da parte lesada dar por rescindido o contrato, é evidente que o pagamento das parcelas do contrato de compra e venda possui relação direta com a obrigação de entregar o imóvel adquirido, no prazo ajustado.

Neste caso, em nosso entendimento, o pagamento das parcelas deve ser postergado de maneira proporcional ao atraso, sem que seja imputado qualquer ônus ao comprador, a fim de que se restabeleça o equilíbrio da relação contratual entre as partes, conforme o princípio expresso no artigo 4º, III, do Código de Defesa do Consumidor (CDC), que segue:

Art. 4º. A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores.

Além disso, tem-se ainda que a situação de atraso injustificado amolda-se perfeitamente ao conceito da Exceção do Contrato Não Cumprido, artigo 476, do Código Civil, uma vez que as construtoras não podem exigir o cumprimento das obrigações dos compradores, se estiverem inadimplentes em sua contraprestação (de entregar a obra).

Em outras palavras, não é lícito às construtoras exigir o pagamento dos consumidores e prorrogar, sem qualquer justificativa, o prazo de finalização e entrega do imóvel.

Ademais, não poderíamos deixar de destacar também as consequências no âmbito da responsabilidade civil, já que o descumprimento contratual, não raras vezes, gera danos.

Com efeito, o atraso na entrega do imóvel pode ser provocador de danos, tanto materiais, como a necessidade de pagamento de aluguéis, quanto morais, ante à frustração da expectativa no que tange à casa própria, que foge à normalidade.

No que toca aos danos materiais, especial conotação deve ser dada aos lucros cessantes, caso o imóvel tenha sido adquirido a título de investimento. Nesse caso, já houve julgados que

condenaram a parte que descumpre o contrato a pagar uma indenização correspondente ao aluguel que o imóvel poderia gerar ao seu proprietário. Vejamos:

A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel terem rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido. (STJ, Terceira Turma, REsp 644.984/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi.)

E também:

CIVIL. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. O credor de coisa certa não está obrigado a receber outra prestação, ainda que mais valiosa (art. 863 do Código Civil). Logo, tem o adquirente de imóvel na planta o direito de exigir a entrega do bem, sob a cominação de pena. Não se confunde a cominação de pena, cuja finalidade é compelir o devedor a fazer a entrega da coisa prometida, com os lucros cessantes ou frutos civis que o apelado deixou de colher em face do inadimplemento da contratante. (art. 864 do Código Civil). A multa para compelir a parte r, a liberar imóvel do gravame hipotecário não deve ser mais do dobro do possível valor de locação encontrável no mercado, para que a penalidade não esteja divorciada da sua finalidade.(...) Tal cláusula estabelece apenas relação de mora, e tem natureza diversa dos lucros cessantes, que correspondem ao que o autor deixou de ganhar com a locação do imóvel ante o atraso na entrega da obra, possuindo portanto natureza compensatória. Assim, tenho por correta a incidência de ambas, eis que possuem naturezas

diversas. Além disso, a cláusula penal que tem caráter moratório, não exclui de pronto quaisquer outros danos que venha ter o adquirente, que no caso consubstanciam-se nos lucros cessantes. Apelo parcialmente provido. TJDF - Órgão: Quinta Turma Cível -Classe: (APC - Apelação Cível - Num. Processo: 48.961 -Relator: DESEMBARGADOR ROMÃO C. OLIVEIRA)

Vale, ainda, ressaltarmos a situação de plena ilegalidade da cobrança da taxa de Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária -, conhecida também como SATI ou Assessoria Imobiliária, é a cobrança de 0,88% sobre o valor do bem, que as imobiliárias impõem ao proprietário do imóvel, alegando custos de assistência jurídica para esclarecimentos, análise econômica, acompanhamento até a assinatura do contrato, entre outros serviços prestados.

A prática fere o artigo 39, do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e o código de ética da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) por impor o profissional contratado pela corretora. A obrigação de pagar pela assessoria imobiliária é do próprio contratante e não do novo proprietário do imóvel.

Já a comissão do corretor é uma prática pela qual as construtoras contratam imobiliárias para fazer a intermediação entre o comprador e a incorporadora. O objetivo da artimanha é livrá-las de pagar a comissão de 6% a 8%, na venda de imóveis residenciais - determinada pelo Creci - Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Com isso, no momento de fechar o contrato, o adquirente do imóvel paga o tributo sem saber da sua ilegalidade ou é coagido a aceitá-lo.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ- SP) já reconheceu o direito do mutuário de receber a devolução em dobro das taxas SATI – Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária e comissão do corretor.

É de se concluir, portanto, que a situação de atraso na entrega de um imóvel comprado ainda na planta pode ser geradora de danos materiais e morais, estando fadado o comprador a espera angustiante da conclusão das obras.

Enfim, como se vê, no estado democrático de direito em que se vive hoje no Brasil, com regras tão claras voltadas à proteção da relação contratual e também à proteção dos consumidores, é

inaceitável que uma situação como a que nos referimos neste artigo fique sem amparo do Judiciário.

Devem as pessoas lesadas procurar os seus direitos e fazer valer a Lei, como exercício mínimo da cidadania.

O escritório Advocacia Adriano Dias lhe auxilia no reconhecimento de seus interesses e pretensões relacionadas ao descumprimento do contrato de compromisso de compra e venda firmado com a construtora/incorporador.

Atenciosamente.

Dr. Adriano Dias da Silva

OAB 184.564/SP