



Cláusulas que colocam cliente em desvantagem são nulas, diz TJ-GO

05/09/2015

São nulas as imposições em cláusulas contratuais que coloquem o cliente em desvantagem exagerada ou sejam incompatíveis com a boa-fé, disse a desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis, da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJ-GO), ao condenar duas incorporadoras de imóveis a pagar R\$ 12 mil de indenização por danos morais a um cliente que recebeu apartamento com atraso de mais de um ano. A **decisão**, unânime, mantém, sem reformas, sentença proferida na 16ª Vara Cível da comarca de Goiânia, pelo juiz Leonardo Aprígio Chaves, a despeito de apelação das empresas.

A relatora afirma que a relação entre o comprador e as incorporadoras se enquadra no Código de Defesa do Consumidor. Portanto, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao autor da ação, que é parte mais vulnerável da transação comercial. O contrato de compra e venda impunha prorrogação de entrega do bem por prazo indefinido.

O cliente comprou o imóvel em maio de 2011, com previsão de conclusão para junho de 2012. Contudo, no contrato era prevista tolerância de mais 180 dias e, ainda, prorrogação, na hipótese de força maior, além do prazo. O apartamento foi entregue apenas em outubro de 2013.

A desembargadora disse que a cláusula abusiva transferia “ao consumidor o risco intrínseco da atividade desenvolvida pelas empresas no mercado”. A desembargadora afirmou também que não foi comprovada ocorrência de problemas que justificassem o atraso além da tolerância.

“Mostra-se patente a responsabilidade das incorporadoras pela demora injustificada da entrega de imóvel, mormente quando os fatos alegados não legitimam o atraso na obra, sendo inerentes e comuns à construção civil, não caracterizando, portanto, caso fortuito ou força maior”, disse.

Na apelação, as empresas alegaram que o atraso não seria caso para pagamento de indenização por danos morais porque o problema teria provocado “mero aborrecimento” ao comprador. Porém, a desembargadora destacou que, em “se tratando de imóvel, o atraso na entrega possui o condão de causar abalo/transtorno psíquico ao adquirente, uma vez que se viu privado do bem que onerosamente adquiriu”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-GO.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2015-set-05/clausulas-colocam-cliente-desvantagem-sao-nulas-tj-go/>