

Prazo contratual desrespeitado gera devolução de imóvel

09/07/2021

Quando o direito à informação do consumidor é violado, especificamente quanto ao real prazo para conclusão da infraestrutura e do prazo para autorização pelos órgãos públicos para início das obras, verifica-se o inadimplemento culposo do promitente vendedor.

Tomaz Silva/Agência Brasil



Atraso nas obras de infraestrutura motiva rescisão contratual por culpa da construtora
Tomaz Silva/Agência Brasil

Diante de tal entendimento, a 1ª Vara Cível da Comarca de Paracatu (MG) declarou a rescisão de contrato de compra e venda de um imóvel, condenando a ré a restituição integral dos valores pagos e de indenização por dano moral, pelo atraso na entrega de obra.

O autor da ação contratual alegou que celebrou com uma empresa de empreendimentos imobiliários contrato de compra e venda de um imóvel, em 2016. Afirmou que foi informado pelo corretor que os lotes já estariam prontos para serem edificadas, que todos os procedimentos de registro e autorização do Poder Público já haviam sido feitos.

No entanto, após a assinatura do contrato o autor foi informado sobre a exigência de um prazo de 48 meses para autorização do início das obras, ocasião em que foi garantido verbalmente que em 12 meses estaria tudo pronto. Passados cinco anos, ainda não houve a autorização para edificação.

De acordo com a juíza Paula Roschel Husaluk, a doutrina e jurisprudência são unânimes em garantir que a parte pode se desobrigar de um contrato quando fundada em culpa do promitente vendedor, e reconhece a desnecessidade de continuar com o pagamento das parcelas nesse caso.

A magistrada entendeu que é abusiva a cláusula que estabelece que as obras de infraestrutura poderiam ser prorrogadas por 24 meses, a critério da vendedora, pois coloca o consumidor em "plena desvantagem".

Além disso, para a juíza o argumento da ré que a pandemia de Covid-19 seria motivo justo para a prorrogação do prazo, não tem cabimento. De acordo com o contrato, a infraestrutura deveria ter sido entregue em 2018 e a pandemia só foi declarada em março de 2020.

Assim, a julgadora verificou a ocorrência de culpa exclusiva da empresa, diante da violação do prazo estabelecido em contrato e do princípio da boa-fé. Reconheceu o pedido de rescisão contratual por inadimplemento culposo e a devolução integral dos valores pagos pela autora.

No caso em tela, Husaluk vislumbrou também que o atraso na entrega do lote frustrou a expectativa do autor, causando angústia e mudança forçada nos planos de construir um lar para residir e construir sua família. Sendo assim, fixou indenização por danos morais em R\$ 5 mil. O autor foi representado pelo advogado **Axel James Santos Gonzaga**.



Clique [aqui](#) para ler a decisão
5003004-70.2020.8.13.0470

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jul-09/prazo-contratual-desrespeitado-gera-devolucao-imovel/>