

TJ-SP declara ineficácia de distrato por má-fé de construtora

08/03/2021

Por considerar que a empresa agiu com abuso de sua posição dominante para se favorecer excessivamente, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo declarou a ineficácia de um distrato celebrado entre uma construtora e um cliente que havia adquirido um imóvel no Guarujá.

Reprodução



Reprodução TJ-SP declara ineficácia de distrato de imóvel por má-fé de construtora

O autor comprou um apartamento no empreendimento da ré e, com preço quitado e diante do atraso na entrega da obra, optou por desfazer o negócio e receber de volta o valor pago, cerca de R\$ 700 mil, em quatro parcelas. Porém, poucos dias depois, a construtora entrou com pedido de recuperação judicial e incluiu o crédito do autor no rol dos quirografários, isto é, aqueles que serão pagos por último.

Para o relator do acórdão, desembargador Enio Zuliani, houve má-fé da construtora na condução do caso. O magistrado afirmou que as provas nos autos deixam claro que, na data do distrato, a construtora já se preparava para o processo de recuperação, fato que foi omitido do autor e, assim, o prejudicou.

"Resulta que a deliberação manifestada pela ré, em restituir o valor pago mediante quatro parcelas, foi exteriorizada com consciência de que o credor (autor) não receberia o valor da forma como constou da obrigação. Caso o autor tivesse conhecimento do que a ré mentalizava quando assumiu dever de devolver o valor pago, ficaria com o imóvel", disse.

Zuliani pontuou que cinco anos já se passaram e a ré ainda não cumpriu o plano de recuperação, o que evidencia a conduta dolosa e a má-fé: "A causa do distrato, para a requerida, está contido no propósito de nada pagar. Sabia da recuperação que iria prejudicar a solvabilidade e ficou livre de entregar o imóvel que foi compromissado e quitado. Não há interesses recíprocos, mas, sim, intenção fraudulenta e manifesta".

O magistrado ressaltou ainda que a construtora, além de não ter honrado o acordo feito com o autor, ainda deu o apartamento como parte do pagamento à empresa credora/financiadora da obra, que também agiu com dolo ao aceitar a dação.

A decisão foi por maioria de votos, em julgamento estendido. O relator sorteado, desembargador Maurício Campos da Silva Velho, votou para confirmar a sentença de primeira instância que havia rejeitado a ação movida pelo comprador.

Processo 1092136-97.2017.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mar-08/tj-sp-declara-ineficacia-distrato-ma-fe-construtora-2/>