

Cooperativa que não entregou imóvel em 12 anos pagará dano moral

13/10/2023

A demora injustificada para a entrega de imóvel gera dano moral ao comprador e impõe ao vendedor, além da obrigação de indenizar o cliente lesado, o dever de reembolsá-lo de tudo aquilo quanto pagou. Esse ressarcimento deve ser de forma imediata, integral e de uma só vez, conforme determina a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.



A juíza Thais Cristina Monteiro Costa Namba, da 6ª Vara Cível de São

Vicente (SP), aplicou essa fundamentação ao julgar procedente a ação ajuizada por uma mulher contra a Habilidade Cooperativa Habitacional. A autora celebrou contrato com a ré em 7 de novembro de 2010 para a aquisição de um imóvel, cuja obra sequer foi iniciada.

"A ré não apresentou um cronograma de obras nem previsão concreta da entrega, nem justificou o motivo do atraso, limitando-se a indicar um prazo manifestamente desproporcional de 15 anos que, por ser abusivo, não pode prevalecer, conforme prevê o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor (CDC)", observou a julgadora.

O advogado **Marcus Vinicius Rosa** representa a autora e expôs na inicial que o imóvel seria construído em Itanhaém, no litoral sul paulista. Segundo ele, a cliente efetuou o pagamento de parcelas que totalizam R\$ 106.529,77. Porém, apesar do tempo decorrido, a obra não foi iniciada e sequer há informação sobre o local da construção.

Com base no CDC, o advogado pleiteou a procedência da ação para declarar a rescisão do contrato com a devolução imediata e integral dos valores pagos, além da condenação da requerida ao pagamento de indenização de R\$ 10 mil por danos morais. "Na realidade, foi vendido um sonho, que se transformou em pesadelo", afirmou Marcus Rosa.

Em sua contestação, a cooperativa apontou "culpa exclusiva" da requerente pela rescisão contratual e alegou que o CDC não se aplica à demanda. Com esses argumentos, a Habilidade pleiteou a improcedência da ação. Porém, na hipótese de condenação a devolver os valores recebidos, defendeu a dedução dos "custos contratuais" previamente ajustados.

Relação de consumo

Thais Namba afastou as alegações da ré no tocante à inaplicabilidade do CDC. Ela frisou que o contrato objeto da ação enseja "típica relação de consumo", na qual a autora é destinatária final de produto fornecido profissionalmente e com intuito de lucro pela ré, apesar de seu status de associação.

"Pouco importa que a requerida seja espécie de associação sem fins lucrativos, voltada para trabalho social consistente na construção e entrega de imóveis populares, em situação análoga a de uma cooperativa", anotou a juíza. Ela citou a Súmula 602 do STJ, que prevê a aplicação do CDC aos empreendimentos habitacionais de cooperativas.

A documentação juntada aos autos, segundo a magistrada, demonstrou de forma incontroversa o atraso na entrega por fato imputável à requerida, que deve responder de forma objetiva, nos termos do artigo 14 do CDC. "Consigna-se que não



ficou caracterizado fortuito externo ou força maior que justifique o atraso", acrescentou.

Quanto ao dano moral, a julgadora ressaltou que o descumprimento contratual, por si só, não acarreta indenização. No entanto, no caso concreto, "o atraso para a entrega do imóvel adquirido pela autora se deu em prazo superior a 12 anos, o que foge da razoabilidade e se mostra extremamente exagerado".

Essa demora injustificada, conforme a juíza, "causou diversos transtornos à autora, com ofensa anormal à personalidade e, portanto, suscetível de indenização por danos morais". Na fixação do valor indenizatório, ela acolheu o pedido da autora, como forma de confortá-la do ato ilícito sofrido e desestimular a ré a repetir conduta similar.

Conforme a sentença, os pagamentos recebidos pela cooperativa devem ser devolvidos com o acréscimo de correção monetária a partir do desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% ao mês. A ré ainda deve arcar com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação. Cabe recurso.

Processo 1002007-55.2022.8.26.0590

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-out-13/cooperativa-nao-entregou-imovel-12-anos-pagara-dano-moral/>