

Atraso de dois anos na entrega de imóvel resulta em indenização a casal

A 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais manteve decisão da Comarca de Santa Luzia (MG) que condenou duas construtoras a indenizar um casal em R\$ 10 mil, para cada cônjuge, pelo atraso de quase dois anos na entrega de um imóvel.

De acordo com o processo, o apartamento teria sido entregue quase dois anos depois da data limite informada pelas empresas. Isso fez com que os clientes ajuizassem ação pleiteando o recebimento de R\$ 2.271,06 pela multa por atraso prevista no contrato; indenização de R\$ 3,8 mil por danos materiais, referentes aos aluguéis que deixaram de ganhar com a locação do imóvel; e indenização de R\$ 5 mil por danos morais.

As empresas se defenderam sob a alegação de que o atraso na entrega do imóvel se deu por “fatores alheios à sua vontade, em razão de caso fortuito e de força maior” e que, por esse motivo, deveriam ser afastadas quaisquer responsabilidades pelos danos oriundos dessa demora.

Lucros cessantes

As alegações não convenceram o juízo de primeira instância, que acatou parcialmente os pedidos do casal e condenou as construtoras a pagarem, solidariamente, R\$ 10 mil em danos morais, para cada cônjuge, e danos materiais, referentes a lucros cessantes, a serem apurados na liquidação da sentença. As construtoras recorreram, argumentando que não caberia o pagamento de danos materiais, porque os compradores não teriam comprovado a destinação do imóvel para aluguel.

Segundo a relatora do caso, desembargadora Maria Lúcia Cabral Caruso, tal comprovação era desnecessária, uma vez que atraso na entrega do imóvel já presume o pagamento de lucros cessantes por parte das empresas.

A magistrada manteve a condenação com base no [Código de Defesa do Consumidor \(CDC\)](#). “Nos termos da Lei Consumerista, o fornecedor responde objetivamente por defeitos no serviço prestado e pelos riscos próprios da atividade empresarial e, independentemente da existência de culpa, responde também pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”

A desembargadora Régia Ferreira de Lima e o desembargador José Augusto Lourenço dos Santos votaram de acordo com a relatora. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-MG.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-16/atraso-de-dois-anos-na-entrega-de-imovel-garante-indenizacao-a-casal/>

