



# UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

## FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

3º ANO DIURNO – *Fontes das Obrigações.*

### INCORPORAÇÃO E RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR (16/04/2020)

#### CASO

Ana, herdeira de um grande terreno nas imediações da Avenida Paulista, não tem recursos para realizar construções sobre ele e assim aproveitar melhor o seu potencial de locação. Um dia, a construtora Boa Obra entra em contato com ela e afirma estar interessada em realizar um empreendimento imobiliário no local. Ana aceita a oferta e as partes celebram um instrumento intitulado “promessa de permuta”, pelo qual Ana receberia dez das sessenta unidades autônomas planejadas para o edifício a ser construído, outorgando procuração à Boa Obra para que negociasse as frações do terreno com potenciais adquirentes.

Cláudia, desejando adquirir um imóvel para moradia, dirige-se ao *stand* de vendas da Boa Obra montado no local, que está oferecendo um lançamento imobiliário no bairro onde reside. Lá chegando, contrata a aquisição de um apartamento de dois quartos, com 50 m<sup>2</sup>, por R\$ 480.000,00, parcelados em 240 meses. O prazo da entrega da obra seria de 24 meses, mais um prazo adicional de tolerância de 180 dias.

#### Variação 1:

Depois de firmada a promessa de permuta, a construtora Boa Obra, atingida por uma crise do setor de construção e pelo fracasso de outro grande empreendimento, informa a Ana que não tem mais interesse na realização do empreendimento. Ana ajuíza, então, uma ação para que Boa Obra seja condenada a realizar ou ao menos a custear a construção do edifício, promovendo, depois, a entrega das unidades prometidas. Como a demanda deve ser solucionada?

#### Variação 2:

Passados os 24 meses, as chaves da unidade de Cláudia ainda não lhe foram entregues, pois a obra não foi concluída. Nessa situação, e passando por dificuldades financeiras que lhe tornam oneroso o pagamento das parcelas do apartamento, Cláudia ingressa com uma ação para obter a resolução do contrato, fundada no inadimplemento da Boa Obra, aduzindo, além do descumprimento do prazo de 24 meses, a nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias. Diante da bibliografia indicada e da jurisprudência sumulada mais atual do STJ, como a demanda deve ser solucionada?

#### Variação 3:

Passados cinco anos, as chaves da unidade de Cláudia ainda não lhe foram entregues, pois a obra não foi concluída. Nessa situação, Cláudia ingressa com ação contra Boa Obra e Ana para obter a resolução do contrato, bem como pagamento por danos morais e pelo dano emergente sofrido com a privação da posse do bem. Em resposta, Ana alega que é mera proprietária do terreno e não pode ser responsabilizada pelos riscos da atividade de construção, que ficou a cargo de Boa Obra. Boa Obra, por sua vez, alega que estabeleceu relação contratual exclusivamente com Ana, e atuou como mera mandatária desta nas contratações com os adquirentes, sem se obrigar pessoalmente. As alegações das rés procedem?

#### Variação 4:

Fracassada a ação por descumprimento do contrato, Cláudia, pressionada por suas finanças pessoais, resolve ajuizar uma nova ação, agora fundada na sua própria impossibilidade de continuar adimplindo as prestações do



## UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

### FACULDADE DE DIREITO - DEPARTAMENTO DE DIREITO CIVIL

#### 3º ANO DIURNO – *Fontes das Obrigações.*

preço pactuado, pedindo a resolução do contrato e a devolução integral das parcelas que pagou. A construtora Boa Obra alega, em sua defesa, que Cláudia não faz jus à devolução integral das parcelas, pois está prevista no contrato a possibilidade de retenção de 30% do montante pago, além das despesas com publicidade, corretagem, administração e outras, que somam outros 30% do valor pago. Diante do art. 53 do CDC, dos artigos 412 e 413 do CC e das inovações introduzidas pela Lei 13.786/2018, como a demanda deve ser solucionada?

#### **Variação 5:**

A obra foi entregue normalmente e, dez anos depois, diante do inadimplemento reiterado de Cláudia quanto às parcelas mais recentes do preço, Boa Compra ajuíza ação para resolver o contrato, pleiteando a compensação das parcelas que terá de devolver a Cláudia com o seu crédito de ressarcimento pelo tempo em que esta permaneceu no imóvel, na proporção de 1% do valor do contrato ao mês. Cláudia, além de refutar as alegações da Boa Compra em sua defesa, alega que, como não se tornará mais proprietária, deve ser ressarcida pelo valor de todas as taxas condominiais e o IPTU que pagou enquanto esteve na posse do bem. Como a demanda deve ser solucionada? Considerando que a construção não se deu pelo regime de administração, mas sim pelo regime de preço fechado, Boa Compra pode se valer do mecanismo do art. 63 da Lei 4.591/64?

#### **Variação 6:**

A obra foi entregue normalmente e, três anos depois, surgem diversas infiltrações no teto do banheiro de Cláudia. Cláudia tenta consertar o problema por conta própria, mas ele reaparece no mesmo local depois de mais três anos. Cláudia então informa o ocorrido à Boa Compra, que responde já ter decorrido o prazo de cinco anos previsto no art. 618, *caput* do CC, bem como o prazo decadencial de 180 dias previsto no parágrafo único do dispositivo, além de o vício não comprometer a segurança e a solidez do edifício como um todo. Cláudia ajuíza, então, demanda para obter a condenação da Boa Compra e de Ana à realização dos reparos necessários. Como a demanda deve ser solucionada?

### **BIBLIOGRAFIA BÁSICA**

1. AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 2ª ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2009, pp. 613-651.
2. AZEVEDO CARDOSO, L. P. T. *Inadimplemento Antecipado do Contrato no Direito Civil Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2015, pp. 187-93; 193-202; 204-9.
3. CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005, págs. 364-389.