

São Paulo, 04 abril de 2.013

A Stuhlberger

At. Depto. Jurídico

Eu, Marisa Rosangela Borzachini, adquirei, à época do lançamento, a unidade 41 do Edifício Flamboyant, Torre C2 do Condomínio Vila Arboreto; conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial de 12 de dezembro de 2009.

Tendo em vista, porém, o inadimplemento do referido contrato por parte desta Empresa, venho através desta, questionar dois pontos importantes relativos ao não cumprimento da entrega do imóvel no prazo pactuado:

- MULTA POR ATRASO DA OBRA

- CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR

Desde o início venho cumprindo, religiosamente, minhas obrigações junto à Construtora, ciente de que se atrasasse com qualquer das minhas obrigações, teria que cumprir à risca as regras estabelecidas no contrato assinado.

Diante do quadro em que nos encontramos, entendo que esta Empresa a exemplo das sanções que impõem ao mutuário em caso de não cumprimento de suas obrigações, deverá também responder pecuniariamente por sua inadimplência. Porém, utilizando-me do princípio Constitucional da reciprocidade entre as partes, no que tange à inadimplência do mutuário ressalto duas cláusulas:

“14.1 – estabelece que o não cumprimento dos prazos de pagamento implicará na rescisão automática do Contrato, ocasião em que o comprador a título de cláusula penal, perderá 50 % das importâncias pagas em favor do Vendedor, seja a que título for.”

“14.2, estipula o pagamento como cláusula penal mínima, da quantia correspondente a 15 % do valor do imóvel a fim de cobrir qualquer dano ou prejuízo.

Contudo, repito, nenhuma sanção é prevista no contrato no que diz respeito à inadimplência por parte da Empresa, em frontal e completo desrespeito às normas consumeristas, posto que confere a uma das partes, a Construtora – a obtenção de vantagem maior do que a racional e licitamente aceitável, tanto no momento da celebração do contrato, como em todo o período de sua execução.

O segundo ponto que estou questionando, seria o congelamento do Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2012, prazo este que a Construtora se utiliza dos 180 dias previstos no contrato, e não o prazo original de 30 de junho de 2012. Questão então, qual seria o interesse da Construtora em entregar a obra no prazo acordado em 30 de junho de 2012, uma vez que o saldo devedor estaria sendo reajustado? Sendo assim, entendo que o saldo devedor deveria ser congelado em 30 de junho de 2012

O Artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor condena contratos que colocam o comprador em desvantagem. Além disso, a multa e os juros de mora devem ser cobrados sobre o valor total do imóvel e não somente pelo valor pago até então pelo consumidor.

Pego reparação pelo atraso pois, se o imóvel estivesse alugado, teria recebido bem mais do que me foi oferecido:

Multa de 2% mais juros de 0,5% por mês de atraso sobre o valor pago.

“Construindo histórias de Vida”. Pelo “slogan” da Construtora, acredito que poderemos chegar a um acórdó.

Aguardando uma resposta por parte da Empresa,

Atenciosamente,


MARISA ROSÂNGELA BORZACHINI