



Guia completo: Atraso de obra

Direitos do consumidor quando a construtora não entrega a obra no prazo

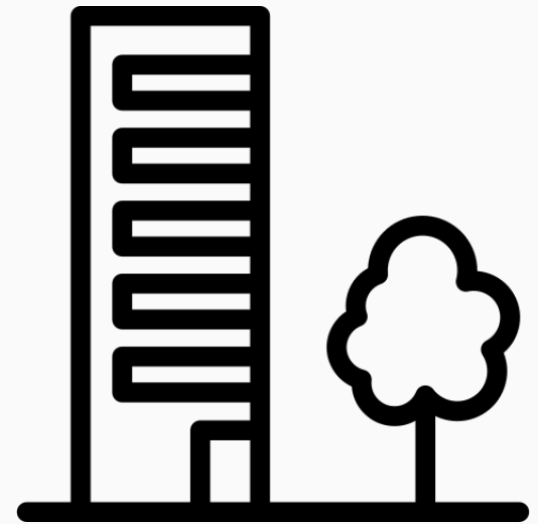
Salem
ADVOGADOS

Índice

Capítulo 1: Dicas para evitar o atraso na entrega do imóvel	4
Capítulo 2: Quando o atraso se configura?.....	6
Capítulo 3: Argumentos inválidos da construtora	8
Capítulo 4: Direitos do consumidor em caso de atraso	11
Capítulo 5: Indenização	14
Capítulo 6: O que fazer em caso de atraso na entrega de imóvel	17

Introdução

A conquista de um imóvel representa a realização de um sonho, que na maioria das vezes foi planejado há longo prazo. O consumidor alinha as suas expectativas ao imóvel que mais atende o seu perfil com a data de entrega mais próxima. Sabendo disso, muitas construtoras divulgam datas de lançamento dos empreendimentos, cientes de que não conseguirão cumprir. Por isso, infelizmente, o atraso na entrega da obra é uma situação comum. Mas as leis e os tribunais brasileiros conferem direitos ao consumidor prejudicado.





Capítulo 1

Dicas para evitar o atraso na entrega do imóvel

Existem práticas que visam diminuir os riscos de ocorrência de atraso na entrega de imóvel pela construtora.

Salem
ADVOGADOS

Dicas para evitar o atraso na entrega do imóvel

- O comprador deve procurar a reputação da construtora nas entidades de defesa do consumidor e em sites destinados à reclamação, como Procon, Proteste, Reclame Aqui e outros;
- É importante pegar o feedback de outros compradores que já realizaram negócios com a empresa para saber sua postura no atendimento ao cliente em variadas situações;
- Conhecer outras obras em andamento sob responsabilidade da construtora ou incorporadora também é uma prática interessante;
- O material de propaganda, que descreve o empreendimento e a data prometida para entrega, deve ser guardado.



Capítulo 2

Quando o atraso se configura?

Atrasar a entrega de imóvel é um descumprimento das cláusulas contratuais. Mas quando o atraso se configura?

Salem
ADVOGADOS

Quando o atraso se configura

Não é raro uma obra não ser entregue no prazo prometido pela construtora. Quando isso ocorre, é provável que a mesma se defenda usando uma cláusula de tolerância.

Essa “carência” existe, porque existem situações alheias à vontade da construtora que podem prejudicar a entrega na data correta. São variáveis, como condições climáticas, que interferem no empreendimento.

A Justiça determinou um entendimento que considera válido a cláusula de tolerância de até 180 dias. Se o contrato prevê uma cláusula superior aos 180 dias, é inválida.

Ou seja, é considerado atraso, quando ultrapassa 180 dias da data de entrega prevista.

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”

Súmula 164 do TJ-SP



Capítulo 3

Argumentos inválidos da construtora

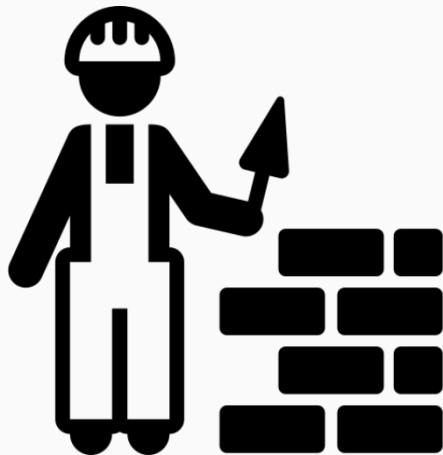
Após ultrapassarem o prazo de tolerância, ainda assim as construtoras podem alegar que a obra não está atrasada.

Salem
ADVOGADOS

Caso fortuito ou força maior

A Justificativa de situações alheias à vontade da construtora, como excesso de chuvas, aumento da demanda, falta de mão de obra ou entraves administrativos. O prazo de carência de 180 dias previsto nos contratos existe justamente para essas situações, que fazem parte do risco do negócio.

Caso fortuito ou força maior é um argumento inválido.



“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram ‘res inter alios acta’ em relação ao adquirente.”

Súmula 164 do TJ-SP

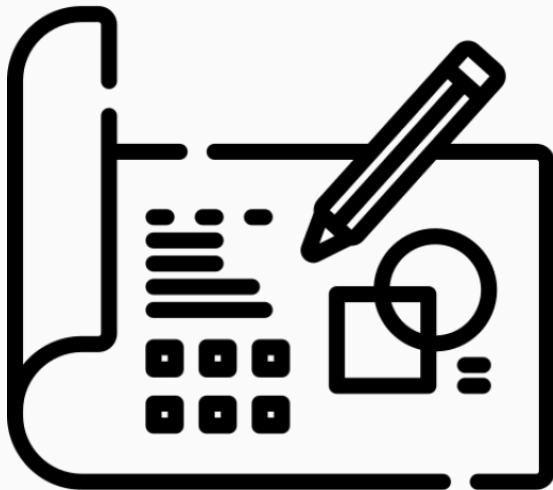
Emissão do “Habite-se”

A emissão do “Habite-se” ou “Habite-se parcial” não significa que o imóvel foi entregue ao comprador. A entrega se dá, efetivamente, com a entrega das chaves. O que conta para não a obra não estar atrasada é a entrega física do imóvel, não um documento.

A emissão do “Habite-se” é um argumento inválido.

“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.”

Súmula 160 do TJ-SP





Capítulo 4

Direitos do consumidor em caso de atraso

Quando a construtora ultrapassa o prazo de 180 dias, o consumidor tem uma série de direitos.

Salem
ADVOGADOS

Direitos do consumidor em caso de atraso

- O consumidor pode exigir o congelamento do saldo devedor, sem aplicação do índice de correção (INCC). Em outras palavras, quando ocorre o atraso na entrega de imóvel pela construtora, o comprador pode exigir que não seja aplicada a taxa de inflação anual (INCC) sobre as parcelas;
- O consumidor pode exigir na Justiça uma indenização por danos morais se comprovar que realizou um planejamento baseado na entrega prevista do imóvel, como marcar a data do casamento, sair da situação de aluguel de imóvel, planejar a chegada de um filho;
- O atraso na entrega de imóvel pela construtora dá ao comprador o direito de não pagar a taxa de obra, ainda que esteja prevista em contrato;
- A construtora ou incorporadora deve pagar ao comprador a multa no valor de 0,5% do valor integral do imóvel, por mês de atraso;
- A construtora tem a obrigação de informar mensalmente os compradores sobre o andamento da obra.

Direito ao Distrato de compra

Se o consumidor optar por rescindir o contrato de compra e venda, a Justiça garante reembolso imediato, integral e corrigido do valor pago, podendo ser acrescido de indenização por danos morais e materiais.



“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Súmula 543 do STJ



Capítulo 5

Indenização

O atraso na entrega do apartamento gera grande frustração. Por isso, nada mais justo que os responsáveis indenizem os compradores.

Salem
ADVOGADOS

Danos materiais

Sobre os danos materiais, a indenização abrange prejuízos concretos sofridos pelo comprador do imóvel. Por exemplo, se ele precisou alugar um apartamento para morar diante do atraso, poderá pedir o reembolso do valor gasto com o aluguel.

A construtora ou incorporadora deve pagar ao comprador uma indenização no valor de **0,5% do valor integral do imóvel por mês**. No entanto, essa indenização tem caráter material. Ou seja, faz as vezes da indenização por danos materiais (reembolso do aluguel).

Imagine um imóvel com valor de R\$ 500 mil. Em um atraso de 2 anos (24 meses), considerando 0,5% ao mês, teremos: $0,5\% \times R\$ 500.000,00 = R\$ 2.500,00 \times 24 \text{ meses (2 anos)} = \mathbf{R\$ 60.000}$.

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”

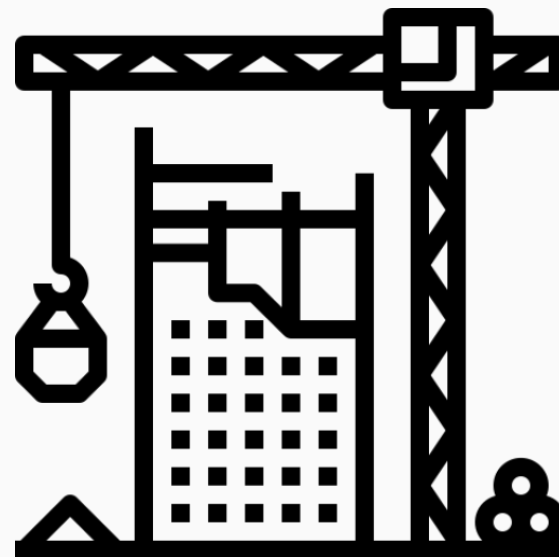
Súmula 162 do TJ-SP

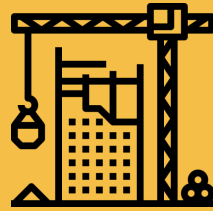
Danos morais

No tocante aos danos morais, é preciso ressaltar que a questão deve ultrapassar o mero aborrecimento. A aquisição de um imóvel é o sonho da casa própria de muitas pessoas, o que gera enorme expectativa na família.

Muitos planos e compromissos são traçados considerando essa transação. Quando ocorre o atraso, há uma quebra de confiança, e não só de expectativa. Para que o comprador tenha direito à indenização por danos morais, o advogado comprovará a frustração de um planejamento objetivo, que pode envolver sair do aluguel, o dia do casamento ou a chegada de um filho.

Essa indenização em geral é de R\$ 10 mil.





Capítulo 6

O que fazer em caso de atraso na entrega do imóvel

O consumidor está sujeito ao atraso na entrega de imóvel pela construtora. Diante dessa situação, o comprador deve saber como proceder.

Salem
ADVOGADOS

O que fazer em caso de atraso na entrega do imóvel

- Procure a construtora e solicite uma resposta por escrito sobre os motivos do atraso, caso não tenha sido notificado.
- Exija o congelamento do saldo devedor, evitando a aplicação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Faça tal solicitação pelos Correios, com aviso de recebimento.
- Tenha em mente que a construtora não pode cobrar a taxa de condomínio antes da entrega da chave se ocorrer o atraso na obra.
- Com a resistência da empresa, o comprador deve procurar auxílio de um [advogado especialista em Direito Imobiliário](#) para ser amparado da melhor forma.

Salem

ADVOGADOS



Fabrizio Salem

(11) 3382-7006

Contar com a ajuda de um advogado especialista em imóveis é muito vantajoso. Com conhecimento e experiência na área de Direito Imobiliário, sabe quais multas pedir contra a construtora, como fazer a baixa rapidamente e como receber o máximo possível de indenização.

No nosso escritório, **não cobramos nada à vista**, atendemos no mesmo dia e oferecemos atendimento 100% online, para quem preferir.

Envie o seu caso agora!