



**COSTA &
TAVARES**
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Atraso na entrega das chaves – Direitos do comprador.

ELABORADA POR:

Junho 2022

Vinícius Costa
OAB/MG 137.415



Rua Martim de Carvalho, 671, Pilotis, Sala 1
Santo Agostinho | BH | MG



(31) 3337-8846 / 8815



atendimento@costaetavares.com.br



COSTA &
TAVARES
ADVOGADOS ASSOCIADOS

INTRODUÇÃO

Muitas pessoas que adquiriram imóvel na planta ainda possuem dúvidas sobre direitos que podem ser questionados contra as construtoras. Para tentar auxiliar na compreensão da situação, criamos a presente cartilha abordando os principais assuntos como atraso na entrega das chaves, juros de obra, e vício construtivo.



Rua Martim de Carvalho, 671, Pilotis, Sala 1
Santo Agostinho | BH | MG



(31) 3337-8846 / 8815



atendimento@costaetavares.com.br



ÍNDICE

- 1. Prazo para entrega das chaves.**
- 2. Multa por atraso na entrega das chaves.**
- 3. Danos materiais por atraso na entrega das chaves.**
- 4. Danos morais por atraso na entrega das chaves.**
- 5. Juros de obra.**
- 6. Caixa hidrossanitária em área privativa.**
- 7. Prazo prescricional.**





1. Prazo para entrega das chaves

Sempre foi praxe das construtoras apresentar um quadro resumo logo no início do contrato com a indicação do prazo previsto para entrega da unidade, conforme figura abaixo:

5) DATA PREVISTA PARA CONCLUSAO DAS OBRAS E ENTREGA DA UNIDADE;
28 DE FEVEREIRO DE 2011 observando-se o disposto na clausula 9 e seguintes
deste instrumento.

Tal obrigação já fora pacífica pelo Superior Tribunal de Justiça através da Tema Repetitivo 996:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

Quanto ao prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, sua legalidade fora referendada pela Lei 13.786/2018.

“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.”





2. Multa por atraso na entrega

Se o comprador identificar que a entrega de sua unidade ocorreu após o prazo previsto no quadro resumo acrescido dos 180 (cento e oitenta) dias, poderá então pleitear multa pelo atraso na entrega do imóvel.

Regra geral, os contratos de compra e venda preveem uma multa exclusivamente pelo atraso do comprador e são omissos quanto ao atraso da construtora na entrega da unidade. Em razão disso, o Superior Tribunal de Justiça, através do Tema Repetitivo 971, definiu que:

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, **deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.** As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Lado outro, havendo previsão expressa de multa, esta poderá então ser cobrada nos termos do contrato, ou revista, para equiparar a multa estipulada contra o comprador.

Ainda conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula penal tem finalidade indenizatória, nos termos do Tema Repetitivo 970:

A **cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação,** e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.





3. Danos materiais por atraso na entrega das chaves

O atraso na entrega das chaves do imóvel gera dano presumido ao comprador no que diz respeito a não fruição do imóvel, ou a privação injusta do uso do bem, medindo-se a indenização na **forma de valor locatício**, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado.

Contudo, o comprador **não poderá pleitear a multa contratual pelo atraso e a não fruição do imóvel ao mesmo tempo**, deverá optar por um ou outro, conforme entendimento firmado no Tema Repetitivo 970.

Caberá então a identificação no caso concreto de qual proveito econômico é mais vantajoso ao comprador: multa pelo atraso ou fruição do imóvel (lucros cessantes).





4. Danos morais por atraso na entrega das chaves

O art. 5º, inciso V, da Constituição Federal de 1988, preconiza que a moral é reconhecida como bem jurídico, recebendo dos mais diversos diplomas legais a devida proteção:

Art. 5º (omissis):

[...];

V – é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

[...].

O pagamento de indenização é uma forma de compensar os transtornos causados aos compradores, além de compelir a construtora a adotar medidas de modo a evitar a ocorrência de incidentes semelhantes.

Segundo o entendimento do TJMG, ainda que não se comprove prejuízos efetivos em sua esfera moral, **a indenização é devida, seja pelo nítido caráter protelatório, seja pelo simples período de atraso, seja pela frustração causada aos que adquiriram o imóvel para fins de residência própria e de sua família.**





5. Juros de obra

A aquisição de imóvel através de crédito associativo, ou seja, com financiamento habitacional antes da averbação do habite-se gera obrigação do comprador de pagar ao agente financeiro – banco financiador – uma taxa chamada juros de obra ou taxa de evolução de obra.

Referida taxa é calculada mensalmente pelo banco levando em conta o montante total do financiamento liberado naquele momento ao construtor. Para se chegar ao quanto devido no referido mês, aplica-se o índice de correção monetária e a taxa de juros sobre o saldo devedor liberado, acrescido ainda do seguro obrigatório (MIP e DFI).

Importante destacar que trata-se de uma taxa cuja legalidade é reconhecida pelos nossos tribunais, porém a responsabilidade do comprador vai até a data prevista para entrega das chaves, conforme Tema Repetitivo 996:

1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

Portanto, qualquer pagamento feito a título de juros de obra **após** o prazo previsto para entrega das chaves deve ser indenizado ao comprador.





6. Caixa hidrossanitária em área privativa

É comum nos depararmos com caixas hidrossanitárias instaladas na área privativa das unidades térreas de alguns condomínios, situação que traz transtornos ao condômino haja vista necessidade de limpeza e manutenção periódica.

Regra geral essas caixas são de uso comum de todo o bloco, em que pese estarem e área privativa de uma unidade específica.

Conforme regulamenta a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), notadamente na NBR 8160 de 1.999 (*Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução*), cujo objeto é estabelecer exigências e recomendações relativas ao projeto, execução, ensaio e manutenção dos sistemas prediais de esgoto sanitário, para atenderem às exigências mínimas quanto à higiene, segurança e conforto dos usuários, a caixas hidrossanitárias **não devem** ser instaladas em áreas privativas quando receberem contribuição de despejos de outras unidades. Veja-se:

4.2.6.2 Caixas e dispositivos de inspeção

(...)

Não devem ser colocadas caixas de inspeção ou poços de visita em ambiente pertencentes a uma unidade autônoma, quando os mesmos recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas.

Ainda, a mesma NBR 8160 dispõe que as caixas de gordura devem ser instaladas em local de fácil acesso e com boas condições de ventilação:

4.2.6.1 Caixas de gordura

(...)

As caixas de gordura devem ser instaladas em locais de fácil acesso e com boas condições de ventilação.





6. Caixa hidrossanitária em área privativa

Conforme entendimento do TJMG, a instalação de caixas hidrossanitárias em área privativa sem prévio conhecimento e ciência do comprador gera dever de indenização:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CAIXAS HIDROSSANITÁRIAS EM ÁREA PRIVATIVA - DEVER DE INFORMAÇÃO - INOBSERVÂNCIA - DANO MATERIAL CARACTERIZADO - DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL - APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - FIXAÇÃO.

(...)

- Incumbe a construtora o dever de informar ao consumidor adquirente sobre a instalação de caixa hidrossanitárias em área privativa constante da unidade alienada, sob pena de suportar a recomposição do valor relativo à desvalorização do imóvel.

- **A instalação de caixas hidrossanitárias em área privativa gera transtornos que ultrapassam os meros aborrecimentos do cotidiano e enseja indenização por danos morais.**

(...) (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.121347-5/001, Relator(a): Des. (a) Domingos Coelho, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/11/2021, publicação da súmula em 29/11/2021)

Portanto, o proprietário de unidade com área privativa que tiver caixa hidrossanitária em sua unidade pode pedir indenização.





7. Prazo prescricional

De acordo com entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça, o prazo para reclamar indenização por responsabilidade contratual é de **10 (dez) anos**.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SEGURO DE VIDA EM GRUPO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, às ações propostas com base em responsabilidade contratual aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/2002.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.030.970/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 15/6/2022.)

Para todas as situações citadas neste documento o prazo para pleitear a indenização cabível **será de 10 anos, contados a partir da entrega das chaves ao comprador**.

