

Direitos do consumidor pelo atraso da obra pela construtora

Paulo André Nassar

Mestre e pesquisador em Direito e Desenvolvimento pela Fundação Getúlio Vargas

Advogado

A oferta e as condições de crédito habitacional nunca foram tão favoráveis no Brasil. Observamos o crescimento de lançamentos imobiliários nas principais cidades brasileiras. Até o ano passado, mercado imobiliário estava em tamanha euforia que não eram raros os casos de empreendimentos vendidos integralmente no final de semana de lançamento.

A grande problema é que indústria da construção civil não conseguiu acompanhar a crescente demanda por materiais e mão de obra qualificada, gerando incontáveis atraso nas obras e na entrega dos empreendimentos imobiliários. **Estima-se que mais de 800.000 famílias estejam vivendo o grande pesadelo de quem compra um imóvel na planta: o atraso na entrega das chaves.**

Segundo os dados do Procon, de 2010 a 2011, as reclamações contra construtoras e incorporadoras aumentaram em 232%. O principal motivo de reclamação foi falta de entrega do imóvel no prazo acertado.

Não bastasse o atraso da obra, as reclamações dos consumidores apontam outras **práticas abusivas das construtoras e incorporadoras**, tais como:

- **a cobrança de multa pelo atraso;**
- **os juros no pé, considerados abusivos pelo STJ;**
- **correção monetária por índices extorsivos.**

Essas cobranças geram **prejuízos ainda maiores** aos compradores que optaram pelo **pagamento por financiamento bancário**, uma vez que o saldo devedor informado pela construtora é maior do que o valor aprovado previamente na carta de crédito da instituição financeira. Em muitos casos, a construtora cobra essas parcelas sem sequer ter o “Habite-se” expedido pela Prefeitura.

O consumidor não deve pagar um único centavo a mais do que o contratado quando a construtora atrasar a entrega do apartamento. Pelo contrário, **quando a obra atrasa é a construtora que deve indenizar o consumidor**, mesmo que o contrato preveja uma “cláusula de tolerância” de 180 dias.

Nesses casos, **a construtora deve indenizar o consumidor pelos danos materiais** que o atraso lhe causar, como por exemplo, gastos com aluguel. Também já é pacífico nos Tribunais que **o simples atraso da conclusão da obra gera danos morais** ao mutuário e deve ser indenizado pela incorporadora.

Em caso de dúvidas, entre em contato: (11) 3862-0808 ou pauloandre@pachecodasilva.com.br