

Construtora deve pagar indenização por atraso em entrega de imóvel

Atrasos na concessão de alvarás e no fornecimento de materiais não podem ser considerados fatores imprevisíveis na constru o de um imóvel. Motivo: integram o risco do empreendimento imobiliário. A 8  Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo seguiu esse entendimento e manteve a decisão que [condenou](#) a construtora de um imóvel de alto padrão a pagar indeniza o a um comprador por atraso de 17 meses na entrega das chaves.

O consumidor comprou uma unidade de um imóvel no Morumbi, na planta, em fevereiro de 2001. De acordo com os autos, a 3  cláusula do contrato celebrado entre o comprador e as empresas responsáveis pelo empreendimento previa que “a unidade ora compromissada deverá estar concluída, de acordo com os projetos e especifica es, no mês de fevereiro de 2003, admitindo-se um atraso não superior a 90 dias para a sua conclusão”.

Como as chaves são foram entregues em outubro de 2004, o comprador entrou com uma a o na Justiça. Ele foi representado pela advogada **Andréa Carvalho Ratti**, do escritório LO Baptista Advogados. O juiz de primeiro grau determinou o pagamento de indeniza o de dois terços do valor do aluguel do imóvel, avaliado em R\$ 9.300 por mês, observados os 17 meses de atraso na entrega.

Ao apelar ao TJ-SP, a construtora se defendeu. Afirmou que o atraso foi provocado por “motivos de força maior”, alheios à sua vontade. Isso porque a Prefeitura de São Paulo demorou em conceder a licença ambiental para o corte de árvores e uma empresa fornecedora de esquadrias de alumínio não entregou o material no prazo. Outro fato que colaborou para o atraso foi a solicita o de altera o nas unidades aut nomas, segundo a construtora.

A empresa destacou, em sua defesa, que todos os compradores foram avisados sobre o andamento da obra. E que, quando houve a assinatura da Escritura de Cessão de Direitos, em setembro de 2002, as obras sequer tinham sido iniciadas, ou seja, os compradores estavam sabendo que a edifica o não ficaria pronta no prazo previsto no contrato.

Risco do empreendimento

Os desembargadores da 8  Câmara de Direito Privado entenderam que   inadmissível a alega o da construtora de que o atraso foi devido a fatores alheios a sua vontade. “Esses fatos integram o risco do empreendimento, ou seja, são inerentes à própria atividade desenvolvida pelas empresas, não podendo tal risco ser transferido ao consumidor”, afirmou o relator do caso, desembargador Caetano Lagrasta, em seu voto. Ele disse, ainda, que os motivos apresentados não justificam um atraso de 17 meses.

Para a advogada Andréa Carvalho Ratti, o empresário deve estar ciente dos riscos do seu negócio e das responsabilidades do empreendedor, de acordo com a legisla o. “O TJ-SP entendeu que, antes de iniciar um negócio, é preciso obter todas as licenças necessárias, prever gastos e alternativas para que o consumidor não seja prejudicado”.



No acórdão do TJ-SP que condenou a construtora, o relator citou decisão de 2009 da 10ª Câmara de Direito Privado, que considerou que fatos que possam incidir no atraso da obra devem ser previstos pelo empreendedor, tanto que o contrato contempla prazo de tolerância.

Lagrasta também afirmou que houve afronta ao princípio geral da boa-fé objetiva, expresso no artigo 422 do Código Civil, pois a empresa responsável pela construção do empreendimento não fez qualquer ressalva ou alteração na data de entrega do empreendimento quando a Escritura Pública de Cessão de Direitos foi formalizada, em 26 de setembro de 2002.

O fato de a construtora ter avisado os compradores sobre o atraso também não foi suficiente para eliminar a sua responsabilidade. “Ainda que se alegue que o anterior comprador do imóvel, posteriormente cedido ao autor, tinha conhecimento dos problemas enfrentados para a conclusão do empreendimento, o certo é que tal fato não exclui a responsabilidade das requeridas”, afirmou Lagrasta em seu voto.

Os desembargadores mantiveram o valor do aluguel para cálculo da indenização, fixado por perito judicial com base em pesquisas e estudos de mercado. Segundo a advogada Andréa Carvalho Ratti, a indenização corrigida, com juros, estaria próxima de R\$ 200 mil. Porém, a quantia só será fixada quando a ação transitar em julgado. Os advogados da empresa entraram com Embargos de Declaração no TJ-SP, que ainda não foi avaliado.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

Apelação 994.08.024488-0