Condômino prejudicado por atraso em obra tem direito à reparação

O grande *boom* imobiliário que acontece na cidade de São Paulo vem sendo responsável por uma verdadeira avalanche de ações no Poder Judiciário. Em decorrência da construção de prédios de forma industrial e com a pressão dos prazos a cumprir, algumas construtoras forçam a entrega de condomínios sem a finalização adequada. E continuam tocando a obra mesmo depois da instalação do condomínio.

Essa situação que pode gerar reparação de danos por conta dos inconvenientes e até mesmo por responsabilidade civil devido à impossibilidade de utilização das áreas comuns. E, assim, o sonho da casa própria começa se transformar em pesadelo.

Certa vez eu conversava com o diretor de uma das maiores construtoras do pais e ele afirmou que cada obra tem em média 100 mil itens. Ou seja, se a construtora estiver erguendo dez empreendimentos ao mesmo tempo, o que é pouco para uma empresa de grande porte, estamos falando em um milhão de itens para supervisionar. Assim, é quase fatal que alguns itens escapem aos olhos, ou que o tempo seja curto demais para concluir todos os detalhes da obra.

Algumas construtoras procuram correr tanto na obra para cumprir o prazo de entrega, que deixam a desejar no acabamento. E as unidades autônomas e áreas comuns são entregues com inúmeros vícios, que além de diminuir o valor do bem podem transformar o imóvel novo em um grande mico. Alguns erros de projeto são mesmo insanáveis.

Dois casos reais ilustram bem a tese. Um deles é o de um condomínio em que os elevadores não chegavam até a garagem, decorrência de erro de projeto. E o outro é o de um apartamento em um condomínio de alto padrão onde uma janela caiu junto com o batente em um dos quartos.

Infelizmente estas situações têm se tornado habituais.

A entrega das unidades tem de ocorrer dentro do prazo comprometido no momento da venda. Deve ser condição do negócio que o prazo de entrega conste no contrato entre as partes. E se possível, é importante negociar com a construtora a inclusão de cláusula de multa pelo eventual atraso na entrega.

Mesmo os negócios realizados com grandes construtoras podem atrasar. As consequências são, muitas vezes, devastadoras, dado que os condôminos não preveem este atraso justamente por terem negociado com uma grande construtora. A situação, claro, fica muito difícil. Há quem fique mesmo sem ter onde morar.

Assim, mesmo que não esteja especificada no contrato multa por atraso, o condômino prejudicado tem direito a ação para ressarcir danos oriundos deste desconforto. Sejam eles danos materiais, como as despesas não previstas e decorrentes do atraso da obra (aluguel, por exemplo), ou por danos morais – é o caso do constrangimento de não se ter o imóvel entregue no prazo pactuado (desgaste emocional).

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Apesar de, nessa fase, o condomínio não estar constituído, cabe ainda ação coletiva ou individual contra a construtora visando à entrega do prédio no prazo determinado. Sob pena de multa diária.

Superado o atraso na obra, as construtoras realizam o termo de vistoria de unidades autônomas. É nesse momento que o morador deve prestar muita atenção e até mesmo estar acompanhado de engenheiro para receber sua unidade. Qualquer ressalva deverá ser anotada no termo de entrega da unidade.

Entre os principais problemas estão os vícios aparentes: paredes mal pintadas, portas quebradas, rachaduras, defeitos na cerâmica, entre outros. O Código de Defesa do Consumidor, no seu artigo 26º, inciso II, menciona que prescreve em 90 dias o direito de reclamar dos vícios aparentes.

Existem também os vícios ocultos redibitórios, como problemas na rede elétrica e hidráulica. Esses vícios tornam a coisa imprópria ao uso ou diminuem substancialmente seu valor. Têm garantia de um ano, a partir do conhecimento do defeito.

Os problemas de segurança e solidez são aqueles que comprometem a estrutura da edificação e colocam em risco o bem. Abrangem também os problemas causados por infiltrações, umidade grave, perigo de incêndio, entre outros. Esses vícios têm cinco anos de garantia. Mas sob pena de decadência, a ação deve ser proposta em até 180 dias do aparecimento do vicio ou defeito.

Porém, o prazo de garantia não pode ser confundido com a responsabilidade do construtor sobre a obra. O Superior Tribunal de Justiça entende que esta responsabilidade prescreve em 20 anos. Isso quando se trata do aparecimento de vícios e defeitos decorrentes da culpa do construtor, o que precisará ser provado em juízo.

Os danos decorrentes do mau uso ocasionam a perda de garantia pela falta de conservação e manutenção preventiva adequadas. Obras de melhoria durante os cinco anos iniciais podem tirar a validade da garantia da construção, por alterar os itens assegurados.

Portanto, a construtora pode e deve ser responsabilizada por qualquer problema ou atraso na entrega das obras. O mau uso do imóvel, no entanto, provoca a perda da garantia do imóvel.

Date Created
19/08/2011

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.