



Mauro Festa: Jurisprudência prorroga prazo de entrega de obra

Na esteira do “boom” imobiliário deflagrado em 2011, ganhou destaque a questão envolvendo os prazos de entrega imóveis vendidos na planta e durante a construção das obras. É que ao lado dos fatores preço, qualidade dos projetos e materiais, conceito dos empreendedores etc., o prazo de entrega do imóvel desponta como ponto importante apesar na decisão do comprador, que assim passa a ser condição contratual impositiva.

Ocorre que a fixação de tal prazo decorre, na realidade, de uma previsão de normalidade no conjunto de circunstâncias que envolvem uma obra de construção civil durante a sua execução, como a disponibilidade de mão de obra qualificada, de materiais especificados, chuvas, greves etc.

Em decorrência disto tudo, é praxe haver um prazo de tolerância que ultrapasse a previsão de entrega, via de regra, equivalente a 180 dias. É justamente em torno da eficácia desta cláusula de tolerância que inúmeras questões têm desembocado do judiciário, colocando em confronto os incorporadores e compradores. Isso porque a cláusula de tolerância autoriza que o prazo contratualmente previsto para a entrega do empreendimento seja adiantado ou prorrogado por esse período de até seis meses. Na maioria dos contratos, há previsão de que o atraso pode decorrer de caso fortuito ou força maior, como por exemplo, greves ou escassez de mão de obra, catástrofes ou eventos climáticos anormais, entre outras situações que, fatalmente, podem afetar o andamento normal da construção, contribuindo para o atraso na conclusão das obras e, conseqüente, na entrega do empreendimento.

Por sua vez, os consumidores que têm o seu empreendimento entregue fora do prazo previsto questionam, de forma maciça, a validade da referida cláusula.

Frente a essa situação, em que pese algumas decisões isoladas, o Poder Judiciário vem chancelando essa validade e permitindo a prorrogação do prazo para que a obra seja entregue.

Em decisão recente, proferida em fevereiro deste ano, o Tribunal de Justiça do Paraná entendeu que “é prática comum entre as construtoras inserir em seus contratos cláusula prevendo um prazo de tolerância, a fim de que tenham uma margem temporal para se adequarem a eventuais imprevistos. Desse modo, desde que esteja clara e expressa no contrato, e que ambas as partes tenham ciência da possibilidade de sua aplicação, a cláusula de tolerância que traz um limite temporal fixo não pode ser considerada abusiva” .

Neste caso, o Tribunal entendeu, assim como vem fazendo na maioria dos demais, que não há abusos na cláusula de tolerância para a entrega do imóvel, uma vez que está expresso no contrato firmado pelas partes, de forma clara e objetiva. O que fundamenta esse entendimento é o fato de que, no momento da contratação, esta condição é de conhecimento dos contratantes, ou seja, os compradores.



Portanto, é de grande relevância que as construtoras indiquem, de forma clara e precisa, o prazo previsto para a conclusão das obras e a possibilidade de prorrogação para a entrega do empreendimento. Desse modo, aos olhos da jurisprudência majoritária, a utilização do prazo adicional será válida, até porque é impossível prever exatamente o que pode ocorrer no curso da execução da obra.

Por outro lado, no último mês de janeiro, o Tribunal de Justiça do Paraná se manifestou concluindo que as cláusulas contratuais que estabelecem o prazo de tolerância para entrega do imóvel estão previstas no artigo 18, parágrafo 2º, do Código de Defesa do Consumidor, que indica que “poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias.”.

Fato é que a jurisprudência dominante considera válida a cláusula que prevê a prorrogação do prazo contratual para a entrega do imóvel, em até 180 dias. Manifestando esse entendimento, o Poder Judiciário se mostra atento e sensível às mudanças sociais e econômicas, pois as regras da experiência comum indicam ser difícil prever com exatidão a data em que será concluída a obra, seja pelas adversidades citadas ou pelas inúmeras situações que podem ocorrer no decorrer da construção.

Não obstante, com a validação da cláusula de tolerância, evita-se que o setor imobiliário como um todo seja prejudicado, assim como privilegia o desenvolvimento econômico do país, pois se outro fosse o entendimento do Judiciário, empreendimentos de alto risco ou de apertado calendário de obras dificilmente sairiam do papel. Igualmente, inviabilizaria ainda mais o recente cenário imobiliário, que é de retração tanto nas vendas quanto no lançamento de empreendimentos.

Atualmente, tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei 178/2011, que regulamenta o prazo de tolerância nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, confirmando a validade da cláusula que o prevê. No projeto, há a previsão de que “o construtor não será penalizado por atrasos no término da obra no prazo de até 180 dias da data prevista em contrato para a entrega das chaves”. Trata-se de importante medida para assegurar tranquilidade ao assunto e alívio às construtoras.

Date Created

03/05/2015