

STJ fixa teses repetitivas sobre atraso na entrega de imóvel

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça fixou, nesta quarta-feira (11/9), quatro teses jurídicas relativas a compromissos de compra e venda de imóveis na planta. Uma delas afirma que construtoras devem indenizar os compradores de imóveis na planta quando as obras atrasarem.

olegdudko



STJ fixa quatro teses para compromisso de compra e venda de imóveis
olegdudko

Prevaleceu entendimento unânime seguindo o voto do relator, ministro Marco Aurélio Bellizze. Para ele, não se pode fixar prazo estimativo para a entrega da unidade imobiliária.

"É impositivo que as incorporadoras, mediante programação administrativa e financeira prévia, estabeleçam em seus contratos o prazo para a entrega de imóvel, de maneira indene de dúvidas, utilizando-se de critérios dotados de objetividade e clareza, que não estejam vinculados a nenhum negócio jurídico futuro", disse.

O ministro afirmou ainda que para efeito de responsabilização por atraso na entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido por normas do Sistema Financeiro de Habitação ou pelas regras do programa Minha Casa, Minha Vida.

"Isso porque o descumprimento contratual envolve apenas a relação de consumo da promitente-vendedora e adquirente da unidade autônoma: "Ficando evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra é devido o pagamento de indenização ao comprador", explicou.

A decisão não se aplica a imóveis comprados para investimento, uma vez que o programa se restringe a compras para "o fim de residência própria". E o prazo de entrega de cada imóvel é o observado no contrato de cada unidade, e não no de outros eventuais moradores do mesmo prédio. "O contrato de venda de imóvel deve observar os prazos porque também é obrigado a seguir o Código de Defesa do Consumidor", explicou o ministro.

**Leia os novos enunciados:**

- 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.
- 2 – No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade imobiliária.
- 3 – É ilícita a cobrança de 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.
- 4 – O descumprimento do prazo de entrega do imóvel computado o período de tolerância faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

REsp 1.729.593