EXAME.COM

Seu Dinheiro

Tolerância de 180 dias para entrega de imóvel é ilegal

São Paulo – É comum que em contratos de compra e venda de imóveis (http://www.exame.com.br/topicos/imoveis) na planta, as construtoras acrescentem uma cláusula que permita atrasos de até 180 dias para a entrega das chaves, sem qualquer contrapartida para o comprador. Decisões recentes da Justiça (http://www.exame.com.br/topicos/justica), porém, vêm considerando essa cláusula ilegal, e obrigando as construtoras (http://www.exame.com.br/topicos/construtoras) a pagarem indenizações aos clientes. Isso pode significar o início de uma mudança nessa prática de mercado.

Segundo o advogado Marcelo Tapai, especializado em Direito Imobiliário, essas decisões ainda não significam uma mudança total de entendimento no Judiciário, mas representam uma esperança de que as coisas venham a mudar. Em seu escritório, Tapai Advogados, já houve três decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) favoráveis aos consumidores que se queixaram do atraso previsto em contrato.

O advogado explica que há basicamente dois motivos que fazem com que os juízes entendam a cláusula como ilegal: primeiro, porque ela causa um desequilíbrio no contrato, uma vez que o comprador é punido se atrasar as parcelas, mas a construtora não é punida se atrasar a entrega da obra; segundo, porque essa cláusula normalmente não está clara no contrato.

“Se o consumidor atrasar o pagamento das parcelas por qualquer motivo – mesmo que tenha sido roubado ou ficado internado no hospital – ele terá que pagar multa e juros. Os contratos também estabelecem que, se o comprador atrasar mais de três parcelas, o contrato é rescindido e ele não recebe nada de volta. Já a construtora pode atrasar a entrega da obra em até 180 dias sem que nada lhe aconteça”, diz Tapai.

Quanto ao fato de a cláusula não vir explícita, Tapai diz que normalmente ela não vem em destaque no contrato. É preciso lê-lo com atenção para detectá-la. E mesmo assim, a escolha das palavras nem sempre deixa claro sobre o que se trata. “Normalmente o atraso aparece como ‘tolerância’ e fala-se em prazo de 180 dias ‘para mais ou para menos’, o que é bem mais problemático, pois deixa na verdade um prazo de um ano em suspense”, diz Tapai.

A falta de prazo infringe o Código de Defesa do Consumidor, que exige que o contrato traga um prazo bem definido, diz Tapai. “Se não, o comprador fica sem saber quando deve vender sua antiga casa, ou quando marca seu casamento. Não pode existir isso”, diz o advogado.

“Obras maiores, que são multadas por atraso, costumam ser entregues no prazo”, diz o advogado, que diz que agora a Justiça está olhando mais para isso e dando ganho de causa para o consumidor.

“Falta ao consumidor reclamar mais os seus direitos, pois não temos essa cultura. As pessoas muitas vezes acham que a Justiça é lenta ou que pode ser corrupta, que as empresas são poderosas demais e serão beneficiadas ou mesmo que o consumidor pode sofrer represálias e não receber seu imóvel caso entre com um processo. Mas as construtoras não têm melindres. Elas precisam entregar”, observa Tapai.