

# Atraso em entrega de imóvel gera dever de indenizar comprador

16/07/2023

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador — integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Freepik



Freepik Incorporadora chegou a cobrar taxa condominial antes de entregar apartamento

É isso o que diz a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, utilizada pela 4ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis e Ambientais de Goiânia para condenar uma incorporadora a restituir valores pagos e indenizar a compradora de um imóvel pelo atraso na entrega da obra. Devido ao não cumprimento do prazo, a cliente teve problemas para finalizar o financiamento do bem.

Em junho de 2017, a proprietária comprou um apartamento por R\$ 426,3 mil, localizado em uma das áreas mais nobres de Goiânia. Pelo contrato, o pagamento da parcela única final, reajustável mensalmente pelo INCC, aconteceria em maio de 2021. O valor de R\$ 300,9 mil seria compensado mediante financiamento bancário ou por saque do FGTS em até 90 dias após o auto de conclusão da obra.

De acordo com a compradora, a entrega das chaves estava condicionada ao pagamento da parcela única final, sendo necessária à lavratura do instrumento de compra e venda da unidade e registro dele a efetiva liberação do valor financiado, suficiente para quitação da dívida. No entanto, a incorporadora não entregou a obra no prazo estipulado, ocasionando uma sucessão de atrasos e problemas na documentação necessária para obtenção do financiamento bancário.

A empresa enviou e-mail informando sobre a regularização do condomínio em 31/12/2021. Dessa forma, apenas a partir de janeiro de 2022 a compradora teve a possibilidade de obter o financiamento bancário e a entrega das chaves.

A defesa da cliente alegou que a empresa impôs o reajuste do saldo devedor a partir do habite-se, com atualização mensal pelo IGP-M e juros de 1%. Isso implicaria um ganho para a empresa em razão de sua própria inércia. Além disso, a empresa repassou à cliente a responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio antes mesmo de entregar as chaves.

Ao analisar o caso, o juiz Otacílio de Mesquita Zago compreendeu que ficou caracterizada a displicência da empresa. "Não cabe à adquirente do imóvel sofrer prejuízos decorrentes de uma situação para a qual não deu causa, posto que caberia à vendedora apresentar os documentos necessários à obtenção do financiamento pela autora em prazo razoável, em consonância com o dever de cooperação entre as partes, decorrente da boa-fé contratual."

O magistrado compreendeu que a empresa é responsável pela restituição de todas as importâncias pagas, corrigidas monetariamente desde o desembolso e acrescidas de juros legais a partir da citação, sem proceder qualquer desconto ou



abatimento, inclusive sem proceder com abatimento da quantia paga a título de comissão de corretagem.

O juiz lembrou que, a respeito do índice de correção monetária das quantias pagas, o Tribunal de Justiça de Goiás (TJ-GO) firmou o entendimento de que deve incidir o INCC sobre as parcelas adimplidas, a partir de cada desembolso, até o ajuizamento da ação e, após essa data, aplica-se o INPC.

Sobre a cobrança de taxas antes da entrega das chaves, o magistrado destacou que o IPTU e as despesas condominiais são devidos durante o período em que a autora usufruir o bem, ou seja, sua cobrança inicia-se quando efetivada a entrega das chaves.

"Nota-se que a requerente não chegou a ser imitada na posse da unidade, dessa forma, indevida a cobrança das taxas condominiais. Assim, existindo comprovação do pagamento, devida a restituição."

Sobre o pedido de indenização por dano moral, o magistrado afirmou que é incontestável que o atraso injustificado para a entrega do imóvel, "quando ultrapassado de modo desarrazoado o prazo de tolerância, é apto a lesar o direito da personalidade da autora, afinal frustrou o sonho da casa própria, surgindo, desta forma, a obrigação de indenizar".

Diante disso, ficou determinado que a incorporadora restitua todos os valores pagos pela autora, incluindo a comissão de corretagem; pague multa de 25% sobre o montante compensado pela compradora; restitua os valores referentes à taxa condominial; e pague R\$ 10 mil a título de dano moral.

A cliente foi representada pelos advogados **Luiz Antônio Lorena** e **Carlos Eduardo Vinaud**, do escritório Lorena & Vinaud Advogados. Para eles, ficou evidenciado que a Justiça reconheceu o direito dos consumidores em casos de atraso na entrega de imóveis, "garantindo a restituição dos valores pagos, a aplicação de multa rescisória e a indenização por danos morais, visando a compensar os prejuízos sofridos pelos compradores".

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 5167757-80.2022.8.09.0051**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jul-16/atraso-entrega-imovel-gera-dever-indenizar-comprador/>