

# Expedir ‘Habite-se’ não caracteriza entrega de imóvel, decide juíza

03/10/2025

A expedição do “Habite-se” não se confunde com a entrega efetiva das chaves de um imóvel. Esse entendimento levou uma juíza da 2ª Vara Cível do Butantã, em São Paulo, a condenar uma construtora ao pagamento de uma multa contratual por atraso na entrega do imóvel.

A ação foi movida por um casal que adquiriu um apartamento com prazo final de entrega, já contando a carência de 180 dias, em 30 de novembro de 2022. A entrega, contudo, só ocorreu em 5 de junho de 2023, configurando um atraso de 187 dias.

A defesa da construtora disse não ser responsável pelo atraso do imóvel e argumentou que o “Habite-se” havia sido emitido em 27 de outubro de 2022, antes do prazo final, o que comprovaria o cumprimento da obrigação.

## Entrega das chaves

Ao analisar a questão conforme o [Código de Defesa do Consumidor](#), a juíza Tais Helena Fiorini Barbosa rejeitou a argumentação da empresa. Segundo a julgadora, a entrega do imóvel de fato **ocorre com a disponibilização das chaves**, após a conclusão plena da obra e a verificação das condições de habitabilidade.

O casal apresentou ainda fotos, com datas de janeiro de 2023, que comprovaram que o empreendimento, incluindo áreas comuns como portaria e garagem, ainda não estava finalizado. Com isso, a juíza disse que a recusa dos autores em receber as chaves foi legítima e a própria conduta da construtora em assumir o pagamento de cotas condominiais em atraso, para “viabilizar a entrega definitiva”, indicou o reconhecimento de que havia pendências que impediam o recebimento do bem.

Dessa forma, a empresa foi condenada ao pagamento de uma multa contratual no valor de R\$ 75 mil ao casal, devido ao atraso de 187 dias na entrega do imóvel.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1008547-97.2024.8.26.0704**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-03/expedir-habite-se-nao-caracteriza-entrega-de-imovel-decide-juiza/>

