

Habite-se: a distinção entre certificado e entrega efetiva do imóvel

Nos últimos anos, tornou-se frequente uma situação curiosa — e juridicamente sensível — nas incorporações imobiliárias: empreendimentos em que o habite-se é expedido em data anterior à efetiva conclusão do prédio. Do ponto de vista do registro público e da relação com o município, o edifício “existe”; do ponto de vista do adquirente, contudo, a realidade é de corredores em obra, áreas comuns inacabadas, unidades sem condições de uso e, muitas vezes, impossibilidade prática de mudança ou locação.

Esse descompasso entre o habite-se “de papel” e a entrega efetiva da unidade traz consequências relevantes quando se discute o atraso na obra e a incidência da indenização prevista no artigo 43ºA da Lei 4.591/64, que corresponde a 1% ao mês do valor pago pelo comprador ao incorporador no caso de atraso na entrega da unidade.

Não raro, contratos de promessa de compra e venda preveem que a obra será considerada concluída “na data de expedição do habite-se”, criando a impressão de que, a partir desse marco, se o documento foi expedido dentro do prazo contratualmente ajustado, qualquer discussão sobre mora da incorporadora estaria automaticamente encerrada. Contudo, a mera obtenção do Habite-se não pode, por si só, elidir as consequências de eventual atraso por parte da incorporadora.

De que se trata o Habite-se

O que é, afinal, o Habite-se? Do ponto de vista urbanístico, o habite-se é um ato administrativo pelo qual o município atesta que a construção foi executada de acordo com o projeto aprovado, as normas edilícias e os parâmetros urbanísticos aplicáveis. É, portanto, um controle público de legalidade da obra, voltado à segurança, salubridade e regularidade formal do empreendimento perante a administração.

O Habite-se não representa, todavia, um atestado de que o imóvel esteja em condições de fruição para o adquirente. É perfeitamente possível que a construtora obtenha o habite-se quando, por exemplo, unidades ainda não tenham sido finalizadas (acabamentos pendentes, ajustes de instalações), quando áreas comuns estejam em obras ou sem operação normal (lazer, garagem, circulação), ou quando não esteja devidamente concluído o acesso ao edifício.



Desnecessário dizer que, do ponto de vista do consumidor, não interessa a emissão de uma autorização administrativa, mas sim a possibilidade real de uso do imóvel para moradia, trabalho ou locação.

Como o comprador da unidade, então, deve se posicionar diante dos muitos contratos citados acima, que incluem cláusulas estabelecendo que “a obra será considerada concluída na data de expedição do habite-se”? Estará esse consumidor, na hipótese de descumprimento do prazo, impedido de cobrar a indenização prevista em lei por conta da existência do Habite-se?

Direito do consumidor

Sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor e com base nos princípios da função social do contrato e a da boa-fé objetiva, o cumprimento da prestação principal do incorporador deve necessariamente ser interpretado como a entrega da unidade pronta e acabada, apta ao uso, ainda que o contrato faça menção ao momento da obtenção do Habite-se.

Assim, extrapolado o prazo contratualmente ajustado, inclusive o prazo de tolerância de 180 dias comumente previsto nesses instrumentos, abre-se ao comprador a possibilidade de resolver o contrato, com direito à devolução integral dos valores pagos, corrigidos, em prazo determinado, sem qualquer retenção a título de cláusula penal ou arras (§ 1º do artigo 43-A da Lei 4.591/94), caso não tenha mais interesse na manutenção do negócio. Nessa situação, o atraso além da tolerância é entendido como inadimplemento relevante que autoriza a resolução com a devolução integral do preço, sendo substituída a lógica anterior que muitas vezes permitia retenções excessivas, mesmo quando a mora era da vendedora.

Ao comprador é facultado, ainda, decidir manter o contrato, hipótese em que terá direito a indenização equivalente a 1% sobre o valor efetivamente pago à incorporadora para cada mês de atraso, calculado pro rata die, corrigido pelo índice de atualização previsto no contrato (§ 2º do artigo 43-A da Lei 4.591/64). Vale destacar que a base de cálculo não é o preço nominal do contrato, mas o “valor efetivamente pago” — o que abre espaço para incluir, por exemplo, correção monetária (CUB, IPCA) e parcelas acessórias que foram efetivamente desembolsadas.

Ou seja, em uma situação prática, se uma incorporadora obteve o Habite-se dentro do último mês previsto para conclusão da obra, mas a unidade somente pôde ser usufruída pelo comprador posteriormente ao vencimento da obrigação, esse último poderá escolher entre a resolução do contrato e a indenização, ao passo que a incorporadora, a não ser por má-fé, não poderá questionar esses direitos do comprador sob o argumento de que o Habite-se teria sido expedido ainda dentro do prazo de vencimento.

Vale comentar que, sem margem para discussão, a obrigação será considerada vencida somente depois de escoado o prazo de tolerância de até 180 dias corridos para a entrega da unidade, prazo esse que está expressamente previsto no *caput* do artigo 43-A da Lei 4.591/64 por força das alterações promovidas pela Lei 13.786/2018, num típico exemplo de positivação de uma prática contratual consolidada.

Confirma o entendimento ora defendido o fato de que o artigo 43-A não menciona o habite-se como sendo o momento da conclusão do empreendimento. O conceito de entrega do bem jurídico remete à tradição das chaves em condições de uso, e não à prática de um ato administrativo perante o município.

Decisão do STJ

O Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente afirmado que o atraso, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, é aquele relacionado à entrega efetiva da unidade ao adquirente. A jurisprudência dos tribunais estaduais também consolidou entendimento no sentido de que a privação do uso do imóvel constitui prejuízo presumido, dispensando prova específica do dano. Em outras palavras, enquanto o imóvel não pode ser utilizado, alugado ou ocupado pelo adquirente, a obrigação principal da incorporadora ainda não se considera plenamente cumprida.



opinião



O habite-se tem lugar importante na dinâmica das incorporações. Constitui-se em requisito para registro, financiamento e, em muitos casos, para a própria instalação do condomínio. Não é, porém, sinônimo automático de cumprimento da obrigação principal da incorporadora.

Reposicionar o habite-se nesse contexto — de requisito necessário, mas não suficiente — é essencial para que a disciplina do atraso na entrega cumpra sua função de proteção do comprador e de equilíbrio contratual, sem desconsiderar a realidade operacional das obras e sem permitir que o ato administrativo se transforme em escudo para a inadimplência material da incorporadora.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-30/habite-se-a-distincao-entre-certificado-e-entrega-efetiva-do-imovel/>