

DIREITO IMOBILIÁRIO

Infelizmente esta sendo habitual as construtoras não cumprirem os prazos de entrega prometidos constantes nos contratos, que quase sempre são abusivos por conterem cláusulas que ferem ao Código de Defesa do Consumidor.

Existe vários itens desconhecidos dos consumidores que podem ser discutidos na justiça, por existir legislação favorável ao consumidor para não ficarem refém das construtoras e pleitear seus direitos, sempre que na aquisição de imóveis houver alguma das situações abaixo relacionadas.

Atraso na obra - Rescisão Contratual

Quando a construtora que da causa ao atraso na conclusão do empreendimento, configura uma conduta culposa dando ao consumidor a possibilidade de requerer a rescisão contratual e a devolução integral de todos os valores despendidos.

O referido tema é objeto da recente **súmula nº. 543 emitida pelo Superior Tribunal de Justiça**, que possui o seguinte texto:

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.

Multa por atraso na entrega do imóvel

Em qualquer hipótese , com previsão contratual ou não, sempre que a construtora não cumprir o prazo de entrega, o consumidor tem direito ao ressarcimento por perdas e danos, nos termos do artigo 475 do código civil.

Requerendo ressarcimento de todas despesas que houveram por conta do não cumprimento do prazo de entrega, tais como alugueis.

Cobrança Indevida de Juros

Quando a construtora não cumpre os prazos e a obra não evolui conforme as etapas previstas no contrato, as instituições financeiras que liberam o financiamento cobram encargos por este atraso, e as construtoras de forma indevida repassam ao consumidor. O consumidor tem direito a pedir restituição desses valores pagos chamados de “juros de obra”.

Devolução da Comissão de corretagem

Quando as construtoras contratam imobiliárias para realizar a intermediação do negócio através de plantões de vendas nos próprios empreendimentos, o deslocamento do consumidor até este local para ver e fazer negócio, descaracteriza a atividade de corretagem, devendo ser devolvido tal valor em caso de cobrança no momento da aquisição.

Taxa de condomínio cobrada antes da entrega do imóvel

Enquanto o consumidor não tomou posse do imóvel, não pode ser cobradas despesas de condomínio. Sendo devida a restituição da quantia gasta com a taxa de condomínio cobrada antes da entrega do bem.

Indenização por dano moral

Uma vez frustrada a expectativa de uso do imóvel por atraso na entrega, é devida a reparação com indenização pelo dano moral sofrido.

Defeitos construtivos

Todos os defeitos na construção do imóvel, desde rachaduras até a metragem do apartamento se estiver em desacordo com o contrato, é de responsabilidade da construtora e devendo ser reparados até ficarem de acordo com o memorial descritivo.