IMOBILIÁRIO

TJ/SP emitiu novas súmulas sobre incorporação imobiliária

Vendedoras e compradores de imóveis devem estar atentos ao prazo de entrega das obras

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo emitiu as súmulas 159 a 164 que tratam de questões bastante rotineiras nas lides forenses sobre incorporação imobiliária, com orientações sobre a relação das incorporadoras e compradores. Essa orientação do TJ é importante e impacta diretamente nas relações contratuais estabelecidas com os compradores de unidades em construção. “Para evitar multas e processos é preciso estar atento ao que foi estabelecido em contrato”, alerta o especialista em Direito Imobiliário e sócio do NELM Advogados, Dr. Rubens Carmo Elias Filho.

No momento de construção de uma nova edificação, deve-se estabelecer prazos para o término das obras, de maneira clara e precisa, inclusive diferenciando o prazo de conclusão da obra do prazo de entrega das chaves. De acordo com a súmula 162, caso descumprido do prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.

A ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos não justificam o atraso, não constituindo hipótese de caso fortuito ou de força maior, segundo a súmula 161. A condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada para a hipótese de mora do comprador, é incabível, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra (Súmula 159).

Para salvaguardar eventuais atrasos e imprevistos no decorrer da obra, é válido adicionar uma cláusula no contrato que preveja atrasos na construção do imóvel. “É válido o prazo de tolerância não superior a 180 dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

Para Rubens Carmo Elias Filho, a iniciativa do TJSP é deveras relevante e de enorme utilidade, gerando segurança jurídica e estabilidade nas decisões judiciais, permitindo previsibilidade, o que colabora para a tomada das decisões empresariais.