



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Responsabilidade Civil Das Construtoras Pelo Atraso Na Entrega Das Obras

Patrícia Vasconcellos Lyrio

Rio de Janeiro  
2013

PATRÍCIA VASCONCELLOS LYRIO

**Responsabilidade Civil Das Construtoras Pelo Atraso Na Entrega Das Obras**

Artigo Científico apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-graduação *Lato Sensu* da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em Direito do Consumidor e Responsabilidade Civil.

Professores Orientadora:

Maria de Fátima Alves São Pedro

## **RESPONSABILIDADE CIVIL DAS CONSTRUTORAS PELO ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS**

Patrícia Vasconcellos Lyrio

Graduada pela Universidade Estácio de Sá.  
Advogada. Pós-graduada em Direito  
Processual Civil pelo Instituto a Vez do Mestre  
da Faculdade Candido Mendes.

**Resumo:** O presente trabalho tem como objetivo analisar o atraso da entrega de Imóveis sob a ótica do Direito do Consumidor, a fim de esclarecer quais são os direitos dos promitentes compradores/adquirentes e as medidas legais para o cumprimento dos Contratos de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, bem como a responsabilidade das Construtoras.

**Palavras-chave:** Responsabilidade Civil; Construtores; Atraso na entrega das Obras

**Sumário:** Introdução. 1. Da incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação jurídica entre construtora/ incorporadoras e os adquirentes. 2. Da ilegalidade da cláusula contratual de tolerância. 3. O direito do adquirente em receber aos alugueis pelas construtoras ate a entrega das chaves. Conclusão. Referências.

### **INTRODUÇÃO**

O trabalho ora proposto enfoca a temática da responsabilidade das construtoras em relação ao atraso na entrega das Obras, o direito dos compradores demonstrados nos contratos firmados, analisando as clausulas previstas no negocio firmado, bem como os direitos dos adquirentes advindos do referido contrato.

Deverá ser analisado à luz do Código de Defesa do Consumidor – CDC, à segurança oferecida ao consumidor pelo risco de comprar algo que teoricamente ainda não existe, posto que se trata apenas de uma expectativa de receber o bem.

Atualmente se vê diversos casos em que a pessoa efetua a compra de um imóvel na planta e nem sempre recebe o bem construído, ou quando recebe é com um atraso muito além previsto em contrato, isso vem se tornando prática das Construtoras que só pensam em vender unidades, metros quadrados de terrenos, sem o mínimo de precaução.

O presente trabalho irá traçar observações sobre a posição do comprador/consumidor diante do Código de Defesa do Consumidor.

Através de uma pesquisa bibliográfica, jurisprudencial e exploratória será demonstrado como vem sendo tratado o referido tema na sociedade e quais as soluções tem se dado ao caso.

## **1. DA INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE CONSTRUTORA/ INCORPORADORAS E OS ADQUIRENTES**

Analisando as atuais relações firmadas entre construtoras/incorporadoras e adquirente (compradores de unidades imobiliárias) verifica-se que se trata de uma relação de consumo, onde se torna nítido a posição de consumidor e de fornecedor de serviços ou produtos, conforme prevê o Código de Defesa do Consumidor.

Assim, diante de tal afirmação verifica-se que consumidor é aquele que adquire bens ou ainda contrata a prestação de serviços, estando na posição de destinatário final, sim, para sua utilização, para fazer de sua moradia e de toda a sua família.

A construtora atua como fornecedora, posto que vende e constrói unidades imobiliárias e conseqüentemente assume a obrigação de dar coisa certa, sim assume uma obrigação de fazer, o que se ajusta ao conceito de serviço.

Contudo, é possível se achar na doutrina autores que discordam de tal posicionamento, pois entendem que o Código de Defesa do Consumidor não pode ser aplicado para solucionar o esse tipo de problema, por conta da matéria ali contida.

No entanto, os Tribunais de Justiça tem entendido atualmente que trata-se de relação de consumo, devendo ser aplicado o Código do Consumidor na resolução da lide criada, como se vê no julgado abaixo<sup>1,2</sup>:

Apelação Cível. Rito Sumário. Relação de Consumo. Responsabilidade Civil. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Atraso na Entrega do imóvel. Ação de indenização por dano moral. Sentença de improcedência. irresignação dos autores. Sustenta a ré que foi realizada transação entre as partes, na qual os autores receberam indenização pelo atraso na entrega das chaves, dando ampla e geral quitação por perdas e danos advindos de tal fato. contrato de adesão. cláusulas preestabelecidas unilateralmente pela construtora. Atraso na conclusão das obras superior a 01 (hum) ano após a avença. inadimplência da construtora. lucros cessantes devidos. Falha na prestação do serviço. Dano moral configurado. Valor da reparação fixada em R\$ 12.000,00 (doze mil reais) que se mostra compatível com os parâmetros normalmente arbitrados para casos semelhantes. Recurso ao qual se dá parcial provimento, na forma do art. 557, § 1º-a do CPC.” (grifo do autor)

Apelação e recurso adesivo. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cujo pedido é cumulado com os de indenização por danos materiais e morais. Rito sumário. **Atraso na entrega** de imóvel adquirido "na planta". Solidariedade entre a **construtora** e a incorporadora. Danos morais. **Relação de consumo. Aplicação da Lei nº. 8.078, de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). Segunda ré, incorporadora, que se insere no conceito de fornecedora** e participa da cadeia de produção, a par de haver firmado o contrato, na qualidade de anuente/interveniente. Afastada a ilegitimidade desta empresa e reconhecida a solidariedade entre a mesma e a **construtora**. Incontroverso o **atraso na entrega** do bem, cuja ocorrência justificam as rés com base em excesso de chuvas e escassez de mão de **obra**. Existência, contudo, de fortuito interno, que não afasta o dever de indenizar. Devido o pagamento da indenização contratual, correspondente a 0,7% do valor do bem atualizado, por mês de **atraso**, a partir do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), até a efetiva **entrega** das chaves. Validade da cláusula contratual que prevê o aludido prazo de tolerância. Dano moral consubstanciado nos aborrecimentos, frustração e mal-estar que extrapolam os do cotidiano. Impossibilidade de os autores voltarem a residir no Rio de Janeiro até a **entrega** do bem. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Majoração da verba compensatória do dano imaterial. Parcial provimento da apelação dos autores e desprovimento do recurso adesivo da ré. (grifo do autor)

De acordo com Claudia Lima Marques<sup>3</sup>, embora o Código de Defesa do Consumidor não discipline nenhum contrato especificamente, aplica-se a todos os tipos de contratos que geram relações de consumo.

<sup>1</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro Apelação n.0048477-76.2010.8.19.0203. Des.Gilda Carrapatoso. Disponível em:<<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201200154088>>. Acesso em: 04 dez. 2012.

<sup>2</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro Apelação n. 0375111-60.2010.8.19.0001 Des. Denise Levy Tredler. Disponível em:< <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201200133725>>. Acesso em: 04 dez. 2012.

<sup>3</sup> MARQUES, CLAUDIA LIMA. *Contratos do Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 209.

Ou seja, neste tipo de contrato pode ser aplicado com segurança o Código de Defesa do Consumidor (CDC), aplicando seus princípios, suas regras, podendo ainda em conjunto aplicar-se o Código Civil no que for necessário, sim, pois os institutos e contratos continuarão sendo regidos pelas normas e princípios que lhe são próprios, mas sempre que tiverem relações de consumo se sujeitarão ao Código do Consumidor.

## **2. DA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA**

Todo contrato é composto de cláusulas, e na maioria deles pode-se verificar a existência de cláusulas abusivas contida nos mesmos, e nos contratos de incorporação imobiliária não seria diferente.

Atualmente, a referida cláusula tem sido muito comum nos contratos celebrados, tal cláusula prevê um prazo excessivamente dilatado para a entrega do imóvel, além do já estipulado inicialmente. Interessante observar, que a referida cláusula vem desacompanhada de alguma penalidade ou multa por descumprimento, sim, a cláusula é só mais uma proteção para o incorporador/construtor contida no contrato pactuado. A cláusula contempla a data prevista para a conclusão do empreendimento, porém, com tolerância de 90 dias, prorrogáveis por mais 120, 180 e até 270 dias em alguns casos. São evidentemente desproporcionais tais estipulações, já que em contrapartida as obrigações contratuais para os adquirentes são sempre específicas, determinadas e com penalidades pesadas.

Existem vários casos de consumidores que vendem o imóvel anterior confiando no prazo de entrega e acabam tendo que pagar aluguel por conta do atraso.

Muitos adquirem um imóvel maior planejando a chegada de um filho em data próxima à previsão de conclusão do empreendimento e sofrem prejuízos e frustrações em suas expectativas.<sup>4</sup>

Há os que organizam o casamento em face do prazo da construtora e regressam da lua-de-mel sem ter o sonhado lar doce lar.

O direito do consumidor tem entre os seus princípios o do cumprimento da oferta, que obriga o fornecedor a cumprir a promessa feita ao consumidor, que passa a ter força de cláusula contratual, como predispõe o art. 30 do CDC.

Neste dispositivo é encontrado o princípio da vinculação da oferta ao contrato celebrado, obrigando ao fornecedor ao cumprimento da informação e publicidade veiculada em favor do contrato apresentado e induzindo ao consumidor a celebrar.

A regra do Código de Defesa do Consumidor é “prometeu, cumpriu”. Mas se o fornecedor não tiver como cumprir com o que prometeu?

Pode-se encontrar a resposta no art. 35 do CDC , onde o consumidor pode escolher entre o cumprimento forçado da obrigação ou a aceitação de outro bem para a substituição.

No entanto, como se sabe, não é isso que acontece, o incorporador/construtor sequer apresenta uma segunda opção para o consumidor, a não ser esperar a obra ficar pronta. E enquanto isso, nenhuma penalidade há em contrato para aqueles casos em que se ultrapassam o prazo previsto em contrato.

A cláusula extensiva apresentada em contrato é totalmente abusiva, sim, pois de acordo com o art. 47 do CDC as cláusulas previstas em contrato devem ser interpretadas de forma mais benéficas ao consumidor, sim, pois de acordo com o art. 4º, I, CDC o consumidor é a parte mais fraca da relação de consumo.

---

<sup>4</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 5. ed. Rio de Janeiro: Malheiros, 2004.

O contrato firmado pelas partes é de adesão e a relação jurídica é de consumo.

Cediço que os contratos de adesão são elaborados de forma unilateral pelo fornecedor, inexistindo, assim, igualdade entre os contratantes.

Assim, verifica-se que nesta forma de negócio jurídico não há liberdade contratual, pois ao adquirente não é facultada a discussão do teor das cláusulas estipuladas, o que pode ensejar a contração de obrigações iníquas e excessivamente onerosas ao consumidor.

Entretanto, o Direito do Consumidor é um micro-sistema jurídico que reconhece a desproporção de forças entre fornecedores e consumidores, sendo dotado de normas que são verdadeiros mecanismos de proteção à vulnerabilidade da parte mais fraca.

Para combater as cláusulas que se entendem como abusivas nos contratos celebrados, o Código de Defesa do Consumidor, no art. 6º, V institui entre o rol de direitos básicos dos consumidores "a modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais". Já o art. 51, IV do mesmo código estatui que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas a produtos e serviços estabeleçam obrigações consideradas abusivas, ou que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou ainda sejam incompatíveis com a boa fé ou a equidade<sup>5</sup>.

Neste sentido, cláusulas abusivas são aquelas que, notoriamente, são desfavoráveis a parte mais fraca na relação contratual. A existência de cláusulas abusivas em um contrato de consumo torna inválida a relação contratual pela quebra do equilíbrio entre as partes, o que normalmente se verifica no contrato de adesão.

Assim, a maioria das entidades de proteção dos consumidores entende que na medida em que o contrato confere à construtora o direito de atrasar o cumprimento de sua obrigação (entregar a unidade imobiliária), o mesmo direito deve ser conferido ao adquirente, de modo a

---

<sup>5</sup> GRINOVER, Ada Pellegrini *et al.* *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: Comentado pelos Autores do Anteprojeto*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ter um "prazo de carência" para o cumprimento de suas obrigações – realização dos pagamentos. Assim, se o contrato concede esse direito à construtora, e não o defere ao adquirente, pode-se concluir que houve desrespeito à exigência do CDC no que se refere ao equilíbrio contratual.

Assim também entende os Tribunais, com diversas jurisprudências versando sobre mesmo tema<sup>6</sup>:

Apelação cível - Ação ordinária - ilegitimidade passiva da construtora quanto à devolução de valores pagos a título de juros de obra - Inadmissibilidade - pertinência subjetiva demonstrada no tocante ao dever de ressarcimento de tais valores devido ao atraso na entrega da obra - termo final de entrega conforme cláusula 5ª do contrato de compromisso de compra e venda c/c item 5 do quadro resumo do contrato - doze meses após a assinatura do contrato de financiamento com prorrogação de 180 dias - alegação de abusividade do prazo de tolerância - não verificação - modificação da sentença para que sejam 180 dias corridos conforme previsão contratual e, não, úteis - Atraso na entrega da obra - Condenação da construtora no pagamento de multa de 2% sobre o valor do imóvel, mais 1% ao mês pro rata die devida - possibilidade de devolução dos valores pagos a título de evolução de obra após o inadimplemento da construtora - modificação dos honorários de sucumbência para que o percentual incida sobre o valor da condenação e não sobre o valor da causa - recurso de apelação 1 conhecido e parcialmente provido - Recurso de apelação conhecido e parcialmente provido.

Assim também é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ/RJ)<sup>7</sup>:

AGRAVO INTERNO. CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COISA FUTURA. Cláusula de arbitragem inserida em contrato de adesão. Afronta à equidade e ao princípio de facilitação de acesso ao Poder Judiciário. Previsão contratual abusiva. Nulidade corretamente reconhecida. Aquisição de imóvel em construção. Inadimplemento culposo da construtora demonstrado. Cobrança de juros compensatórios na fase de construção. Descabimento. Retardo na entrega das chaves motivado pelo atraso na conclusão das obras. Fortuito interno. Dever de indenizar não elidido. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento.

---

<sup>6</sup> BRASIL. Apelação nº 419303320118260577 SP 0041930-33.2011.8.26.0577. Relator: Natan Zelinschi de Arruda. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22230000/apelacao-apl-419303320118260577-sp-0041930-3320118260577-tjsp>>. Acesso em 29 mai 2013.

<sup>7</sup> BRASIL.Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação 0148027-68.2010.8.19.0001. Des. Carlos Eduardo Passos. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201200179303>>. Acesso em: 29 mai. 2013.

### **3. O DIREITO DO ADQUIRENTE EM RECEBER OS ALUGUÉIS PELAS CONSTRUTORAS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES**

Todo e qualquer prejuízo causado pelo fornecer ao consumidor deverá ser integralmente reparado.

Neste sentido os tribunais vem analisando os contratos celebrados entre as partes e observando item por item que pode ser favorável ao consumidor, sim, pois como já falado trata-se de um contrato de adesão, onde não se discute nenhuma cláusula entre as partes, visto que as mesmas já encontram-se pré-estipuladas.

Dessa forma, são observados os indices pagos, o prazo para pagamento, as taxas extras cobradas e etc.

Assim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é pacífica no sentido de serem devidos aluguéis no valor do imóvel em atraso aos promitentes compradores até a efetiva entrega das chaves a título de lucros cessantes.

O pleito é devido, pois cumprissem as Construtoras com o prazo de entrega das chaves contratualmente estipulado e, na pior das hipóteses, poderiam os adquirentes auferir dos imóveis a renda locatícia como legítimo direito de proprietários na posse dos seus imóveis.

A posição da jurisprudência a tal respeito é uníssona, então veja-se<sup>8</sup>:

RESPONSABILIDADE CIVIL, CONSTRUTORA, DESCUMPRIMENTO, PRAZO, ENTREGA, IMÓVEL, INDEPENDENCIA, ALEGAÇÃO, ATRASO, MOTIVO, CORREÇÃO, DEFEITO, TERRENO, COMPROVAÇÃO, PROVA PERICIAL, EXISTENCIA, PRESUNÇÃO, EMPRESA, CONHECIMENTO, FATO, MOMENTO, CELEBRAÇÃO, CONTRATO, NÃO CARACTERIZAÇÃO, CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR.TERMO FINAL, UTILIZAÇÃO, VALOR, ALUGUEL, BASE DE CALCULO, INDENIZAÇÃO, DATA, ENTREGA DAS CHAVES, JUIZO, CARACTERIZAÇÃO, DATA, DISPONIBILIDADE, POSSE, IMÓVEL, AUTOR. REsp331496/MGRECURSOESPECIAL2001/0086594-7.

---

<sup>8</sup> BRASIL. Recurso Especial 331496 MG 2001/0086594-7. Relator: Ruy Rozado de Aguiar. Disponível em: <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/287761/recurso-especial-resp-331496-mg-2001-0086594-7>>. Acesso em 15 ago 2013.

CABIMENTO, CONSTRUTORA, SOCIEDADE ANONIMA INCORPORADORA, HIPOTESE, ATRASO, ENTREGA, IMÓVEL, PAGAMENTO, LUCRO CESSANTE, EQUIVALENCIA, VALOR, MEDIA, ALUGUEL, PERIODO, DEMORA, ENTREGA DAS CHAVES, APURAÇÃO, LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, OBSERVANCIA, TERMO INICIAL, DATA, INADIMPLENTO, TERMO FINAL, DATA, TRANSITO EM JULGADO, DECORRENCIA, DESCUMPRIMENTO, CONTRATO, COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Processo REsp 151175 / DF RECURSO ESPECIAL1997/0072464-6 DJ 06/09/1999.<sup>9</sup>

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO A QUO. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO ADQUIRENTE PARA RESSALVA QUANTO ÀS CONDIÇÕES DO TERMO DE ENTREGA. TERMO QUE CONTÉM CLÁUSULA DISPENSANDO A CONSTRUTORA DE QUALQUER RESSARCIMENTO. NÃO PREVALÊNCIA DA CLÁUSULA. CDC, ART. 51, I. I. Nulidade não identificada no acórdão que, integrado pelos aclaratórios, apresentou fundamentação suficiente ao embasamento das suas conclusões, apenas que contrárias ao autor. II. Não prevalência de cláusula imposta em Termo de Entrega de unidade imobiliária isentando a construtora de qualquer ressarcimento pelo expressivo atraso na conclusão da unidade, quando o adquirente, desde antes, insurgindo-se contra tal condicionante para a sua imissão na posse, já notificara a ré para ressaltar seu direito à indenização pelo fato. III. Pedido indenizatório acolhido, cujo montante será apurado em liquidação por arbitramento. IV. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido. REsp 197622 / DFRECURSO ESPECIAL1998/0090333-0 DJ 02/05/2006

No caso em tela o prejuízo sofrido pelo consumidor é presumido, pois no momento em que o mesmo assume a responsabilidade de comprar um imóvel, o mesmo pode ter intenção de morar o no mesmo ou ainda alugá-lo para assim utilizar-se da renda que o apartamento lhe traria.

E assim, vem sendo entendido, mesmo que o consumidor não comprove a finalidade da compra do imóvel, o mesmo possui o direito de receber a quantia atualizada por mês de atraso na entrega do imóvel.

É relevante ressaltar que o prazo de entrega é imposto pela própria ré, e não pelos autores. Assumindo o risco do empreendimento, sabe - ou deveria saber - dos trâmites administrativos de licenciamento e da oferta de mão de obra, e informar no contrato data para entrega com folga suficiente para se suprir eventuais pendências.

---

<sup>9</sup> BRASIL. Recurso Especial 151175 / DF 1997/0072464-6. Relator: Waldemar Zveiter. Disponível em: <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8383818/recurso-especial-resp-151175-df-1997-0072464-6>>. Acesso em 15 ago 2013.

Tal assertiva, a toda evidência, não pode ser caracterizada como hipótese de caso fortuito hábil a ilidir a responsabilidade contratual, não tendo o condão de ser oponível ao consumidor que se encontrava ansiosamente no aguardo da data aprazada para que, enfim, pudesse adentrar no imóvel que financiou por longo prazo.

Ressalte-se que os autores estão em situação de desigualdade em face da apelante, que possui um maior e evidente poder na relação havida entre as partes. Ou seja, há a necessidade de interpretar-se a situação existente privilegiando os princípios da função social, da boa fé e da cooperação, que devem estar presentes nas relações contratuais como a que ora se examina, com o intuito de reequilibrar-se a relação jurídica entre os ora litigantes; trata-se de buscar o equilíbrio e a justiça contratual.

Ora, o princípio da boa-fé objetiva, que está ligado à interpretação dos contratos, ensina que o juiz deve analisar o negócio jurídico de forma global para verificar se, de alguma forma, deliberada ou não, uma das partes teve sua expectativa frustrada, pelo abuso da confiança por ela depositada.

Dispõe o artigo 1.059 do Código Civil /1916 que as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que efetivamente perdeu, também o que razoavelmente deixou de lucrar.

Segundo o Ministro do STJ Sálvio de Figueiredo, a expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", constante do art. 1.059 do Código Civil, deve ser interpretada no sentido de que, até prova em contrário, se admite que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que obteria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo em vista os antecedentes. (STJ Resp 320417,/RJ, 4ª T., DJ 20/05/2002).<sup>10</sup>

Assim, com a inexecução do contrato, além do dano emergente, parece claro que o autor seja merecedor dos lucros cessantes, a título de aluguéis, que poderia o imóvel ter

---

<sup>10</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação0018260-32.2010.8.19.0209. Des. Guaraci de Campos Vianna. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201300104199>>. Acesso em: 29 mai. 2013.

rendido se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontraria se a prestação tivesse sido tempestivamente cumprida.

## **CONCLUSÃO**

Quando um empreendimento imobiliário é projetado faz parte dele o cálculo do prazo necessário à conclusão da obra.

Como se sabe, nos contratos de promessa de compra e venda, as construtoras estipulam prazo de entrega posterior ao necessário, como margem de folga, contudo nem sempre esse prazo estipulado é o suficiente, sendo acrescentado ainda outro prazo de 180 dias a 270 dias.

Entretanto, tem se considerado este segundo prazo um tanto quanto descabido, visto que normalmente já se espera 24 meses para a construção de uma obra.

Defende-se, neste trabalho, que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 51, parágrafo 1º, exige o equilíbrio contratual, visto que a simples inserção do “prazo de carência” no contrato já caracteriza, para alguns, uma ilegalidade.

Sim, pois o construtor coloca um empreendimento a venda já deve ou deveria apresentá-lo com um prazo de entrega que cobrisse qualquer tipo de atraso ou imprevisto, a não ser que seja realmente caso fortuito ou força maior, o que não acontece.

Enfim, os atrasos sempre geram inúmeros dissabores e prejuízos para os consumidores, que, com amparo no Código de Defesa do Consumidor, podem ingressar em juízo buscando a reparação através de ações de indenização por danos materiais e morais.

Nos casos mais graves, o juiz poderá até fixar multa diária contra a construtora, até a data da entrega, forçando, assim, a aceleração da conclusão da obra.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação n. 0018260-32.2010.8.19.0209. Desembargador Guaraci de Campos Vianna. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201300104199>>. Acesso em 29 mai 2013.
- BRASIL. Apelação nº 419303320118260577 SP 0041930-33.2011.8.26.0577. Relator: Natan Zelinschi de Arruda Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/222300000/Apelacao-apl-419303320118260577-sp-00419303320118260577tjsp>>. Acesso em 29 mai 2013.
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação 0148027-68.2010.8.19.0001. Des. Carlos Eduardo Passos. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201200179303>>. Acesso em 29 mai 2013.
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro Apelação n. 0048477-76.2010.8.19.0203. Des. Gilda Carrapatoso. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201200154088>>. Acesso em 04 dez 2012.
- BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro Apelação n. 0375111-60.2010.8.19.0001 Des. Denise Levy Tredler. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201200133725>>. Acesso em: 04 dez2012.
- BRASIL. Recurso Especial 151175 / DF 1997/0072464-6. Relator: Waldemar Zveiter. Disponível em: <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8383818/recurso-especial-resp-151175-df-1997-0072464-6>>. Acesso em 15 ago 2013.
- BRASIL. Recurso Especial 331496 MG 2001/0086594-7. Relator: Ruy Rozado de Aguiar. Disponível em: <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/287761/recurso-especial-resp-331496-mg-2001-0086594-7>>. Acesso em 15 ago 2013.
- CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 5. ed. Rio de Janeiro: Malheiros, 2004.
- GRINOVER, Ada Pellegrini *et al.* *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: Comentado pelos Autores do Anteprojeto*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.
- MARQUES, CLAUDIA LIMA. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002