



Seminário 2: Contrato de Incorporação

Agripina Silva celebrou um compromisso de compra e venda de bem imóvel com a construtora MRX, também responsável pela incorporação do imóvel para a aquisição da unidade 201, Bloco B.

Esclareceu Agripina que o imóvel deveria ter sido entregue em novembro de 2015, porém só o foi em junho de 2016. Afirmou ainda que o prazo de 26 meses a contar da assinatura do contrato de financiamento não seria válido, tampouco o prazo de tolerância de 180 dias.

A previsão do prazo de tolerância consta na cláusula 5ª do quadro resumo do contrato particular de promessa de compra e venda e estaria assim caracterizado 1 mês de atraso após a cláusula de tolerância.

Após a caracterização da mora, Agripina entrou em contrato com a construtora que a informou que a obra era de grande porte e que a cláusula de tolerância é meramente uma referência quanto ao prazo fixado e que tal cláusula é admitida em razão da complexidade que envolve a incorporação e a construção de bem imóvel e das incertezas do mercado que, inclusive, consideram a possibilidade de falta de materiais em períodos de grande demanda ou eventual dificuldade de acesso a estes em períodos de crise no mercado imobiliário.

Foi ainda questionada pela construtora pelo fato de já ser proprietária de outro bem imóvel e que o bem seria adquirido apenas para a obtenção de renda, o que não justificaria a excessiva preocupação de Agripina com o atraso da obra.

Considerando o caso exposto, como advogado, qual seria a orientação a Agripina Silva ?