



O seu imóvel, o seu sonho, *o seu direito.*

Guia prático dos direitos de quem comprou imóvel novo e recebeu menos do que contratou — atrasos, falta de água, itens não entregues e defeitos de construção.

Este guia é para você que fez tudo certo — e mesmo assim recebeu menos do que pagou.

Você economizou, assinou o financiamento, acompanhou a obra. E na entrega descobriu que a casa veio sem aquilo que o catálogo mostrava, sem a infraestrutura mais básica, ou meses depois do prometido. Quando reclamou, ouviu que "é assim mesmo".

Não é assim mesmo. Atraso na entrega, imóvel sem condições reais de moradia e promessa de venda descumprida não são "detalhes da obra": são falhas de entrega, e a lei brasileira — em especial o Código de Defesa do Consumidor — trata cada uma delas com seriedade.

Nas próximas páginas você vai encontrar, em linguagem direta: os cinco direitos que todo comprador de imóvel novo tem e quase nunca conhece; um caso real (anonimizado) acompanhado pelo nosso escritório, que reúne quase todos esses problemas de uma vez; e um passo a passo prático do que fazer — e do que evitar — para não perder seus direitos.

Para quem é este material

- Quem comprou casa ou apartamento novo, na planta ou recém-construído, e enfrenta atraso, defeitos ou itens não entregues;
- Quem recebeu o imóvel "no imprevisto" — sem ligação de água, esgoto ou energia definitivas;
- Quem pagou "por fora" itens que já deveriam ter vindo prontos;
- Quem quer comprar e deseja se proteger antes de assinar.

Este guia tem caráter exclusivamente informativo e educacional. Não substitui a análise individual do seu caso por um advogado, nem constitui promessa de resultado (Provimento OAB n.º 205/2021).

"Isso não é normal" — ainda que aconteça o tempo todo.

João Pessoa e o litoral da Paraíba vivem um boom imobiliário. Loteamentos e condomínios se multiplicam — e, com eles, um padrão de problemas que se repete de empreendimento em empreendimento:

A casa é entregue, mas a rua não tem rede de água. O abastecimento vem de um "ponto emprestado" de outro imóvel, e a concessionária informa que será preciso estender a rede. A infraestrutura básica do loteamento é obrigação de quem loteia e vende — não do morador.

Lei n.º 6.766/1979, art. 2.º, § 5.º

O modelo decorado tinha jardim, piscina completa e área gourmet acabada. A unidade entregue veio sem — e a construtora diz que aquilo "não estava incluído na faixa de preço".

CDC, arts. 30, 35 e 48 — a oferta e a publicidade vinculam o fornecedor

A entrega era para junho; o imóvel só ficou utilizável no ano seguinte. Enquanto isso, a família pagou aluguel, financiamento e ainda contratou por conta própria o que faltava.

Depois da reclamação, o representante da empresa bloqueou o comprador no WhatsApp. O canal que servia para vender deixou de existir para atender.

Se você se reconheceu em uma dessas cenas, as próximas páginas são o seu mapa.

O que foi prometido para vender faz parte do contrato.

Catálogo da imobiliária, fotos do anúncio, casa modelo, vídeo do corretor, mensagens de WhatsApp durante a negociação: tudo isso integra a oferta — e a oferta obriga quem vende.

O art. 30 do CDC é direto: toda informação ou publicidade suficientemente precisa **obriga o fornecedor e integra o contrato**. Se o empreendimento foi vendido exibindo jardim implantado, piscina com equipamentos funcionando e churrasqueira acabada, entregar a unidade sem esses itens é descumprimento de contrato — mesmo que a cláusula escrita não os detalhe um a um.

Três consequências práticas

- **"Lista verbal de itens não incluídos" não vale.** Restrições que não foram informadas prévia e claramente, por escrito, não obrigam o consumidor (CDC, arts. 6.º, III, e 46).
- **O padrão entregue aos vizinhos conta.** Se unidades do mesmo projeto receberam itens completos, esse padrão evidencia o que foi ofertado a todos.
- **Na dúvida, a interpretação favorece o consumidor** (CDC, art. 47; CC, art. 423) — contratos de adesão são lidos contra quem os redigiu.

Você pode exigir o cumprimento forçado da oferta (entrega/installação dos itens), aceitar produto equivalente, ou desfazer o contrato com restituição e perdas e danos — a escolha é sua, não da construtora (CDC, art. 35).

Atraso na entrega tem consequências — e "posse improvisada" não é entrega.

Entregar no prazo não é gentileza: é a obrigação central de quem vende imóvel. E entrega significa unidade completa, conforme o contrato e a oferta, em condições de uso.

Receber as chaves de uma casa inacabada, sem água ou sem os itens contratados, **não interrompe a mora da construtora**. Mora é o cumprimento imperfeito quanto ao tempo, ao lugar *ou à forma* (CC, art. 394). A obrigação só se considera cumprida quando a prestação devida — o imóvel completo e utilizável — é efetivamente entregue.

O que a lei e os tribunais reconhecem ao comprador

- **Danos materiais:** aluguel pago no período do atraso, gastos para concluir o que faltava, custos de mudança postergada — tudo documentado, tudo reembolsável;
- **Lucros cessantes:** o valor de uso do imóvel que você deixou de ter durante o atraso;
- **Danos morais:** o STJ reconhece que o inadimplemento qualificado na aquisição da casa própria ultrapassa o "mero dissabor" — especialmente quando a família fica meses em situação precária;
- **Resolução do contrato:** se preferir desfazer o negócio, a devolução das quantias pagas deve ser integral e imediata (Súmula 543 do STJ).

Atenção: acompanhar a obra, aceitar as chaves ou mudar-se por necessidade **não é renúncia a direitos**. A proteção do CDC é irrenunciável (arts. 1.º, 25 e 51, I).

Casa sem água encanada é imóvel impróprio para uso — e o problema é de quem vendeu.

Água potável, esgoto e energia não são "acabamento": são a infraestrutura mínima sem a qual não existe moradia digna. Vender casa pronta em rua sem rede de abastecimento e transferir ao morador o custo da extensão é prática que a lei não tolera.

A Lei do Parcelamento do Solo (Lei n.º 6.766/1979, art. 2.º, § 5.º) define o abastecimento de água potável como **infraestrutura básica do loteamento — encargo do empreendedor**. A obrigação do morador de "requerer a ligação" pressupõe que exista rede pública disponível na rua; sem rede, não há ligação que se possa requerer, e o dever de prover permanece com quem vendeu.

Sinais de que seu imóvel foi entregue impróprio

- Abastecimento improvisado a partir de outro imóvel ou de poço não contratado;
- Orçamento de "extensão de rede" da concessionária caindo no seu colo;
- Habite-se inexistente, pendente ou emitido de forma irregular;
- Financiamento com ressalvas do banco quanto à aceitabilidade do imóvel.

Se você pagou do próprio bolso um poço, a extensão da rede ou qualquer solução de emergência, isso se chama *mitigação do dano* — você evitou que o prejuízo crescesse. Quem mitiga o dano não perdoa a dívida: os valores são reembolsáveis, com correção.

A responsabilidade do fornecedor por serviço defeituoso é objetiva e solidária em toda a cadeia — construtora, incorporadora, loteadora (CDC, arts. 14, 18, 20 e 25, § 1.º).

Defeitos de construção têm garantia — inclusive os que aparecem depois.

Piscina que vaza, infiltração, fissuras, instalação elétrica precária: vício de construção não é azar, é responsabilidade de quem construiu — com prazos de garantia mais longos do que a maioria imagina.

Os prazos, sem mistério

Vícios aparentes (visíveis na entrega): você tem **90 dias** para reclamar, contados da entrega efetiva (CDC, art. 26, II).

Vícios ocultos (que só se revelam com o uso): os 90 dias só começam a contar **quando o defeito aparece** (CDC, art. 26, § 3.º) — não da entrega.

Solidez e segurança da obra: o construtor responde por **5 anos** (CC, art. 618) — a chamada garantia quinquenal, que cobre problemas estruturais e de habitabilidade.

Descumprimento do contrato em si (itens não entregues, obrigações de fazer): a pretensão é de **prescrição longa** — até 10 anos, conforme o caso — e não se confunde com os prazos curtos de vício.

Reclamou, o prazo congela. A reclamação comprovada feita ao fornecedor (mensagem, e-mail, protocolo) **suspende a decadência** até a resposta negativa inequívoca e por escrito (CDC, art. 26, § 2.º, I). Enquanto a construtora "vai resolver", promete e adia, o relógio não corre contra você. Por isso: reclame sempre por escrito e guarde tudo.

Normas técnicas como a ABNT NBR 15575 (desempenho de edificações habitacionais) servem de parâmetro para a perícia demonstrar que o imóvel não atende aos padrões mínimos.

Suas conversas de WhatsApp são prova. Guarde tudo.

A negociação inteira aconteceu pelo aplicativo? Melhor para você. Conversas, áudios, fotos e vídeos trocados com corretor e construtora são meios de prova legítimos e cada vez mais decisivos.

O processo judicial hoje é eletrônico, e documentos digitais juntados por advogados têm a mesma força probante dos originais (Lei n.º 11.419/2006, art. 11). Quem alega que uma conversa é falsa ou adulterada atrai para si o ônus de provar a falsidade — não basta desconfiar em voz alta.

O kit de provas do comprador

- ✓ **Contrato e anexos** — inclusive catálogo, folder e material publicitário da época da compra;
- ✓ **Conversas completas** de WhatsApp com corretor e construtora — exporte a conversa inteira (não só prints) e preserve o aparelho;
- ✓ **Notas fiscais e comprovantes** de tudo que você pagou por fora: jardim, piso, motor, bomba, poço, frete;
- ✓ **Fotos e vídeos datados** do imóvel na entrega e de cada defeito;
- ✓ **Protocolos** da concessionária (CAGEPA, Energisa), da prefeitura e do banco;
- ✓ **O modelo decorado e a unidade do vizinho** — fotos do padrão efetivamente entregue a outras unidades do mesmo projeto.

Foi bloqueado no WhatsApp depois de reclamar? Registre isso também (print da tentativa de contato). O bloqueio do canal de atendimento após a venda é conduta que os tribunais levam em conta na avaliação do dano moral.

A casa que veio sem água — e com a piscina pela metade.

Caso acompanhado pelo escritório na região metropolitana de João Pessoa. Nomes, locais exatos e detalhes identificadores foram omitidos por dever de sigilo profissional. Os fatos, porém, são o retrato de dezenas de casos iguais na região.

A COMPRA

Um casal — ela, gestante — adquire casa em condomínio novo. O catálogo e a casa modelo exibiam jardim implantado, piscina completa e área gourmet acabada. Pagaram, inclusive, aditivo para ampliação da piscina.

A ENTREGA

Meses após o prazo prometido, recebem a casa sem jardim, sem piso na garagem, piscina sem motor e bomba, churrasqueira sem acabamento — e *sem ligação de água*: o abastecimento vinha de um ponto improvisado de outro imóvel, na rua de trás.

O IMPROVISO VIRA ROTINA

A concessionária confirma: seria necessário estender a rede. O orçamento aparece, a solução não. A família custeia do próprio bolso jardim, piso, motor, cascata — e, por fim, um poço, para ter água com dignidade.

O SILÊNCIO

Depois das reclamações, o representante da vendedora bloqueia a compradora no WhatsApp. O defeito da piscina exige demolição e reconstrução; o imóvel só se torna plenamente utilizável no ano seguinte.

A VIRADA

Com a documentação organizada — contrato, catálogo, conversas exportadas, notas fiscais de cada desembolso, protocolos da concessionária — o caso foi levado ao Judiciário, com pedidos de cumprimento das obrigações, reembolso integral dos gastos e reparação pelos danos morais.

A lição: cada real gasto estava documentado; cada promessa, registrada. É isso que transforma indignação em direito exigível.

O que fazer, passo a passo.

- ✓ **1. Reúna o dossiê.** Contrato, catálogo/anúncios, conversas exportadas, notas fiscais, fotos datadas, protocolos. Um caso bem documentado vale mais que dez bem contados.
- ✓ **2. Reclame por escrito — sempre.** WhatsApp ou e-mail, com data. A reclamação formal suspende os prazos e prova sua boa-fé. Evite tratar tudo por telefone.
- ✓ **3. Não aceite promessas verbais como solução.** "Semana que vem resolvemos" só existe juridicamente se estiver escrito. Peça prazos e compromissos por mensagem.
- ✓ **4. Se precisar resolver por conta própria, guarde cada comprovante.** Poço, extensão de rede, itens faltantes: pagar para mitigar o dano não perdoa a dívida de quem causou.
- ✓ **5. Registre o descaso.** Bloqueio de contato, atendimento negado, visita que não aconteceu — tudo compõe o quadro do dano.
- ✓ **6. Procure orientação jurídica antes de assinar qualquer "acordo" ou termo de quitação.** Termos de recebimento e distratos costumam conter renúncias que você não precisa aceitar.
- ✓ **7. Aja dentro dos prazos.** Como visto na página 7, os prazos variam — mas todos correm. Quanto antes o caso for analisado, mais caminhos permanecem abertos.

O que evitar

- Apagar conversas ou trocar de celular sem exportar o histórico;
- Assinar termo de vistoria "sem ressalvas" com defeitos visíveis;
- Aceitar "abatimento" verbal em troca de silêncio;
- Expor o caso com xingamentos nas redes — relate fatos, não ofensas: fatos verdadeiros são direito seu; ofensas viram munição contra você.

Do diagnóstico à solução — com transparência em cada etapa.

Nenhum caso é igual ao outro. Por isso nosso trabalho começa sempre pela análise honesta de viabilidade — inclusive para dizer, quando for o caso, que o melhor caminho não é o litígio.

1 • Diagnóstico

Análise da documentação, linha do tempo do caso e mapa de direitos: o que é exigível, com que provas, em que prazo e com quais riscos.

2 • Negociação extrajudicial

Notificação técnica e negociação direta com a construtora. Muitos casos se resolvem sem processo — mais rápido e com menos desgaste.

3 • Defesa judicial firme

Quando a via amigável se esgota, atuação completa: obrigações de fazer, reembolso de desembolsos, danos morais e, se preciso, desfazimento do negócio com restituição integral.

4 • Acompanhamento real

Você entende cada fase do processo, em linguagem clara — sem juridiquês e sem promessas irreais.

Sobre o escritório. O Medeiros & Roma — MR Advogados atua em João Pessoa e região com advocacia personalizada em Direito Imobiliário e do Consumidor, unindo estratégia processual e atendimento próximo. Nossa premissa é simples: o litígio é ferramenta, não finalidade — o objetivo é o seu direito realizado.



Vamos analisar o seu caso?

Se este guia descreveu a sua situação, o próximo passo é uma análise individual — objetiva, sigilosa e sem compromisso de contratação.

Agende uma consulta: <https://calendly.com/medeiroseroma>

WhatsApp: [83 9 9106 5450](https://wa.me/83991065450)

Instagram: @medeiroseroma · **YouTube:** @Medeiros_e_Roma

Site: medeiroseroma.com

Endereço: Empresarial Bosque — Rua Severino Nicolau de Mello, 420, Sala 207B, João Pessoa/PB · CEP 58.037-700

Atendimento disponível em português, inglês, alemão e espanhol.

André Medeiros — OAB/PB n.º 12.977 · Romualdo Roma — OAB/PB n.º 8.659

Este material tem caráter exclusivamente informativo e educacional, em conformidade com o Código de Ética e Disciplina da OAB e o Provimento n.º 205/2021. Não constitui consulta jurídica, oferta de serviços para caso concreto, nem promessa de resultado. O estudo de caso apresentado foi integralmente anonimizado. Cada situação exige análise individual.