

Comprar imóvel na planta requer precauções

Demora na entrega do empreendimento é um dos principais problemas; saiba como agir para tentar evitar dores de cabeça

O Estado de São Paulo · 29 Jan 2017 · Márcia Rodrigues

O sonho de comprar um imóvel na planta pode enfrentar transtornos que muitas vezes o comprador não previu, seja por inexperiência ou pela ânsia de fechar o negócio. Um dos problemas mais comuns é a “esticada” no prazo de entrega do bem. A diretora jurídica da Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (Amspa), Tathiana Cromwell, diz que o não cumprimento do prazo e a rescisão do contrato por falta do cumprimento do acordo são os campeões de reclamações e de ações na entidade.



Usualmente, é reconhecido pela Justiça que a construtora tem 180 dias a mais da data estabelecida para a entrega para concluir a edificação. Quando a empresa excede também esses 180 dias, Tathiana diz que é possível pedir a rescisão do contrato e o ressarcimento do que foi pago. “Quando isso ocorre, o comprador pode pedir 100% do que pagou. No entanto, há entendimentos no Superior Tribunal de Justiça que dão direito a 90% do valor pago”, afirma ela.

Nas ações da Amspa, a advogada diz que são pleiteados, nesses casos, danos materiais, principalmente se o comprador paga aluguel; danos morais, caso tenha comprado o imóvel para casar, por exemplo; e lucro cessante, se o comprador ter adquirido o apartamento para alugar.

Embargada. Apelar à Justiça é justamente o que está fazendo o condutor de transporte escolar Henrique Oliveira Lins, 28 anos. Ele soube que a construção do empreendimento em Taboão da Serra, na Grande São Paulo, onde ele comprou um apartamento, está embargada, porque a empresa não respeitou determinação municipal de manter 30% da vegetação nativa. “A construtora demorou para

notificar os compradores, não reconhece a autuação e disse que não vai pagar a multa. Com isso a obra está parada”, afirma Lins.

“Desde novembro de 2014 até agora, só foi feita a terraplenagem do local. E a previsão de entrega da obra é para maio deste ano. A empresa informou que, com os 180 dias de tolerância que a Justiça dá para as construtoras, ela vai conseguir concluir a obra no prazo. Mas todos nós sabemos que isso será impossível”, lamenta.

“Eu paguei até mais do que foi acordado no período. Vendi um carro para antecipar os pagamentos intermediários. Quero o dinheiro de volta para comprar outro imóvel. Pedi danos morais e materiais porque eu iria casar nos próximos meses, contando com a entrega das chaves em maio, mas precisei adiar porque não queremos morar de aluguel”, acrescenta.

Cuidados. Para evitar esse tipo de dor de cabeça, advogados e integrantes de entidades de defesa do consumidor indicam alguns cuidados que o comprador pode adotar.

Entre essas medidas estão pesquisar se existe reclamação contra a construtora, conferir toda a documentação exigida pelos órgãos públicos para liberar a construção, ler com atenção o memorial descritivo e visitar o local onde o empreendimento será construído. E depois de fechar o contrato, visitar periodicamente o terreno para verificar o andamento das obras. (Leia nesta página a relação de todos os cuidados recomendados).

A diretora Jurídica da Amspa afirma que “há muitas exageradas” nos contratos com as construtoras que deixam o consumidor em desvantagem exagerada. “Caso a construtora não cumpra o acordo e o cliente queira suspender a compra, elas oferecem, normalmente, apenas 30% do que foi pago. E o consumidor, por sua vez, não tem alternativa. Ou ele assina ou não compra o imóvel. Por isso, se o contrato não foi cumprido, a solução é entrar na justiça”, afirma Thatiana.

Especialista em direito imobiliário, o advogado Alexandre Berthe afirma que a Justiça não tem um entendimento unificado a respeito do valor a ser de- Tempo volvido pelo comprador. “O Estado de São Paulo, por exemplo, tem decisões mais favoráveis ao mutuário do que outros Estados. Nos processos de rescisões de contrato, no caso do não cumprimento do prazo, as construtoras estabelecem multas altíssimas e querem devolver apenas 30% do que foi pago”, afirma Berthe.

“Em São Paulo há entendimento de devolução à vista e a Justiça estabelece que a construtora cobre 20% do valor para cobrir gastos publicidade, material, taxa de administração, entre outros.”

O advogado afirma que a Justiça paulista também está dividida em relação ao prazo excedente de 180 dias. “Existem ações nas quais a Justiça considera os 180 dias excedentes como prazo incorporado ao tempo inicial para a entrega do imóvel”, acrescenta.

Outra corrente do Judiciário, diz Berthe, defende que o prazo estabelecido no contrato seja cumprido. “Caso seja excedido, a construtora deve provar o motivo de não ter conseguido cumpri-lo. Ela deve provar que choveu demais, que houve o atraso na entrega do material, ou problemas com mão de obra”, acrescenta Berthe. Pesquise a empresa Procure conhecer o histórico da construtora, imobiliária, corretora ou incorporadora. Pesquise em órgãos de defesa do consumidor e só assine o contrato se as empresas tiverem boa reputação Investigue a obra Confira todos registros do imóvel e da construção na Prefeitura

A empresa A incorporadora pode contrair dívidas durante a obra e falir. O ideal é exigir o regime de afetação patrimonial para resguardar o investimento

Atraso na obra Exija que a data de entrega do imóvel esteja estabelecida em contrato. Não aceite cláusulas que permitam a prorrogação da entrega das chaves. Verifique se o contrato prevê penalida-

des em caso de atraso pela construtora Patrimônio de afetação Mesmo não sendo obrigatório, o regime de afetação patrimonial é uma declaração da construtora, registrada em cartório, na qual os recursos destinados àquela obra ficam separados do patrimônio da incorporadora. A contabilidade também é feita em separado e fiscalizada pela comissão de representantes dos compradores. É uma garantia para o comprador caso a empresa, por exemplo, venha a falir

Memorial descritivo A lei exige que para comercializar o empreendimento, a incorporadora deve registrar em cartório a prova de propriedade do terreno, o cálculo exato da área do imóvel, o projeto de construção aprovado e a descrição do acabamento e do material a ser utilizado na obra. Caso a empresa não cumpra o que foi prometido, o mutuário pode exigir substituição do material, obter desconto no preço ou cancelar o contrato com a devolução dos valores pagos Registre o contrato Leia atentamente todas as cláusulas do contrato antes de assiná-lo. Se possível, firme o acordo na presença de um tabelião, tornando a escritura pública. Depois de fechar o negócio, registre em cartório o contrato de compra e venda. O registro garante seus direitos e a construtora não poderá fazer mudanças no projeto inicial sem o seu consentimento