

Compradores são surpreendidos pelos atrasos das construtoras na conclusão das obras; para Procons, cláusulas que permitem entregar o imóvel após a data combinada são abusivas

# Imóvel comprado na planta, cuidado redobrado

Ricardo Westin

EM 2009, NAMORADOS, Adriana Bernardes e Flávio Garcia compraram em São Paulo um apartamento na planta. A construtora prometeu as chaves para 2011. Contando com isso, marcaram o casamento para 2012. Eles se casaram, mas o apartamento não ficou pronto. Tiveram de pedir abrigo à mãe dela. Estão lá até hoje.

— O nosso sonho virou pesadelo — desabafa Adriana, hoje com 36 anos e uma ação judicial contra a construtora.

O pesadelo de não receber o imóvel na data prevista tem se repetido cada vez mais pelo país (veja quadro abaixo).

Fora o estresse, os prejuízos financeiros são inúmeros. Enquanto não recebe as chaves, o comprador precisa continuar desembolsando o dinheiro do aluguel. Se o fim do apartamento é ser um investimento, ele fica sem a renda dos aluguéis.

Normalmente, os bancos só financiam o imóvel pronto. Quanto mais as obras se arrastam, maior fica o valor a ser financiado pelo comprador, por causa dos juros mensais cobrados durante a construção.

## Projeto de lei

O Senado estuda uma proposta que inclui no Código de Defesa do Consumidor uma punição para as construtoras (PLS 97/2012). O projeto de lei é do senador Eduardo Lopes (PRB-RJ) e as obriga a pagar ao comprador uma indenização equivalente a 2% do valor do imóvel e uma multa de 0,5% a cada mês de atraso. Tratando-se de um apartamento de R\$ 300 mil, seriam R\$ 6 mil de indenização e R\$ 1.500 de multa.

— Se o comprador atrasa a mensalidade, é obrigado a pagar multa e juros. Se a empresa atrasa a entrega, não acontece nada. É injusto — diz o senador.

Ao elaborar os contratos, muitas construtoras incluem uma cláusula que lhes dá uma folga de seis meses, a contar da data prometida, para entregar o imóvel sem que sofram penalidade nenhuma. Esgotada

## Precauções

Certas medidas ajudam a evitar dor de cabeça na compra de um imóvel na planta

- ▶ Verifique no Tribunal de Justiça e nos órgãos de defesa do consumidor se há queixas contra a construtora.
- ▶ Visite imóveis já prontos da mesma construtora e pergunte aos moradores se houve atraso nas obras.
- ▶ Não feche o negócio no mesmo dia. Leve o contrato para casa e o analise com calma. Se necessário, peça ajuda a um advogado.
- ▶ Certifique-se de que a data de entrega das chaves aparece de forma clara no contrato. O prazo de tolerância para a construtora só pode ser aceito em casos excepcionais, como guerra ou catástrofe natural.
- ▶ Veja, no contrato, quais são as penalidades caso você não pague as prestações em dia e quais são as penalidades da construtora caso ela atrase a entrega do imóvel.
- ▶ Visite as obras. Verifique se estão avançando conforme o cronograma divulgado pela construtora. Se estiverem atrasadas, reclame.
- ▶ Se a construtora atrasar a entrega, não interrompa o pagamento das prestações. Isso pode prejudicá-lo num eventual processo na Justiça.
- ▶ Antes de receber o imóvel, peça a um engenheiro que faça uma vistoria, para identificar defeitos que precisem ser consertados pela construtora.

Fontes: advogados Renata Reis e Marcelo Tapai

a tolerância, os contratos normalmente preveem uma multa mensal equivalente a 0,5% do valor já pago pelo comprador — o que é irrisório, já que ele desembolsa na construção, em média, só 30% do preço do imóvel. No caso do apartamento de R\$ 300 mil, a multa seria de R\$ 450, o que não cobre o aluguel de um imóvel semelhante.

Para os Procons, as multas deveriam ser mais pesadas, para desestimular o atraso, e ser aplicadas tão logo o prazo expirasse, sem período de tolerância. Segundo eles, as cláusulas que preveem os meses extras são abusivas — nulas, portanto. O Código do Consumidor prevê que prestação de serviço e entrega de produto



Pedreiros trabalham na construção de um condomínio em Porto Alegre: mercado imobiliário aquecido e obras atrasadas

## “Tive de adiar a gravidez porque o apartamento não foi entregue”

O apartamento que a professora de educação infantil Adriana Bernardes, de 36 anos, comprou em São Paulo deveria ter ficado pronto em 2011. Ela ainda não se mudou.

“Marcamos o casamento para o final de 2012, achando que a obra estaria concluída. Nada disso. Meu marido e eu voltamos da lua de mel e tivemos que nos mudar para a casa da minha mãe, que só

tem um quarto. Imagine: nós, recém-casados, dormindo no mesmo quarto da minha mãe. Não temos privacidade. Isso tem afetado o casamento. Estamos há sete meses lá. A geladeira, o fogão e os outros presentes de casamento estão entulhados na sala. O plano de engravidar teve de ser adiado. Tem dias em que choro, noites em que não durmo. Como é possível que tudo tenha dado errado? Eu

ligava para a construtora, e as moças não eram nada educadas: ‘Você tem que aguardar’. Recebemos a chave há pouco tempo, mas o apartamento veio cheio de defeitos. Não podemos nos mudar enquanto a construtora não consertá-los. Entramos na Justiça pedindo uma indenização. Não queremos ficar lá muito tempo. Estamos traumatizados. A ideia é juntar dinheiro para ir logo para uma casa.”

precisam ter data certa.

— A empresa é especialista e sabe quais imprevistos poderão surgir, como chuva em excesso, falta de mão de obra e demora para obtenção do habite-se. Ela consegue, sim, prever a data em que o imóvel será entregue. A tolerância só faz sentido em caso de exceção extrema, como furacão, terremoto, guerra — explica a advogada Renata Reis, responsável no Procon de São Paulo pelos temas de habitação.

## Concorrência

Na avaliação do advogado Marcelo Tapai, especialista em direito imobiliário, construtoras têm agido de má-fé:

— Num mesmo bairro, os lançamentos imobiliários são

bem semelhantes, com metragem igual, mesma faixa de preço, segurança dia e noite, fachada parecida, piscina etc. O decisivo é a data de entrega. Se uma construtora me promete o apartamento para 2015 e a outra para 2017, é claro que escolho a primeira. Elas começam a competir no prazo, mesmo cientes de que não conseguirão cumpri-lo.

As empresas dizem não ter nenhum interesse nos atrasos.

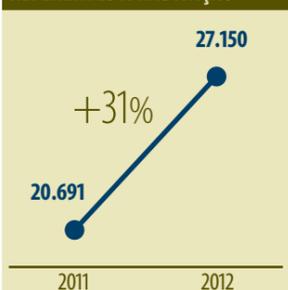
— Pelo contrário, têm interesse em concluir logo, porque deixam de ter as despesas mensais fixas da obra e antecipam receita. A obra tem mais de 3 mil itens a ser comprados, verificados e instalados, do azulejo à fechadura. Tudo deve

funcionar perfeitamente. Imagine o grau de detalhe — afirma Odair Senra, vice-presidente do Sinduscon-SP (sindicato das construtoras de São Paulo).

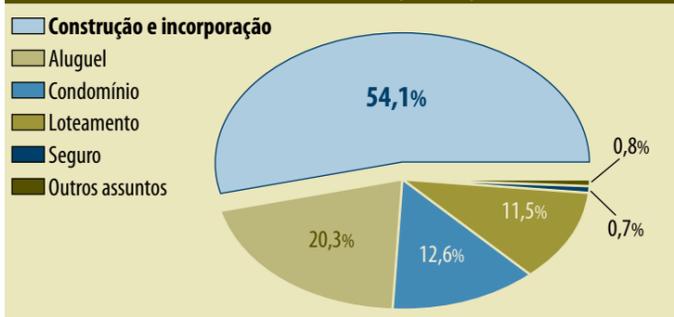
Quando a chave não é entregue na data, o comprador deve buscar a construtora. O problema pode ser resolvido com o pagamento de indenização e multa em valores razoáveis. Não havendo resposta, ele pode buscar o Procon, que facilitará o fechamento de um acordo favorável ao consumidor. Às vezes, nem a multa do Procon faz a empresa resolver a questão. O último recurso é a Justiça, como fez o casal citado no início desta reportagem. Os tribunais têm se mostrado sensíveis a esse tipo de demanda.

## Com o mercado aquecido, obras são concluídas com atraso

### QUEIXAS NO BRASIL REFERENTES A HABITAÇÃO



### ASSUNTOS QUE MAIS PROVOCARAM QUEIXAS (em 2012)



### PRINCIPAIS PROBLEMAS (em 2012)

