Kênio Pereira

Publicado no Pampulha em 30/03/2013

Imóvel sem garantia

Tenho atendido a dezenas de compradores aflitos com o atraso de algumas construtoras quanto à entrega do imóvel. Existem imóveis que deveriam ter sido entregues em 2012, mas o terreno ainda está limpo, ou seja, não tem nem a fundação do prédio. A construtora alega que não possui recursos financeiros para fazer a obra, mas não explica onde estão os milhões de reais que recebeu de sinal e de prestações no decorrer de dois anos ou mais.

Ao constatar que o imóvel não será entregue, os consumidores se desesperam, pois percebem que sua reserva financeira acumulada por anos poderá se perder. Pior ainda, há casos de pessoas que deram o único imóvel que possuíam como parte do pagamento na compra do novo apartamento, tendo a construtora já vendido o mesmo a terceiros.

Esta coluna publicou no decorrer de 2008 até 2012 dezenas de artigos alertando sobre como comprar um imóvel com segurança. Basta conferir no site da coluna as orientações, que também foram passadas aos leitores que enviaram perguntas por e-mail.

NOVA JOGADA

Diante da incapacidade de entregar o imóvel, já que desviou o dinheiro para concluir outro empreendimento, há construtora inovando com nova estratégia para estimular os compradores a continuar a pagar as prestações, mesmo com a obra parada. Ela chama os compradores para criar a "Comissão de Representantes", com o pomposo nome de "Projeto Transparência". Promete dar continuidade nas obras que estão atrasadas ou paradas e diz que dará acesso a todos os detalhes da obra. Assim, os clientes são iludidos e continuam a fazer mais aportes financeiros para a construtora.

COMISSÃO DE REPRESENTANTES – DIREITO DOS COMPRADORES

Infelizmente, os compradores de imóvel na planta não entendem que eles são os donos do empreendimento e não a construtora, pois ela passa a ser mera executora do projeto, já que vendeu as frações ideais. O art. 50 da Lei 4.591/64, que trata sobre a incorporação, estabelece a obrigação de criar a Comissão de Representantes, composta por três adquirentes, cuja finalidade é acompanhar, fiscalizar e exigir do construtor o cumprimento de suas obrigações. Essa Comissão de Representantes é o elo entre os compradores e o construtor como forma de garantir a conclusão da obra, podendo destituir a construtora que paralisa a obra por 30 dias ou edifica a "passo de tartaruga".

COMISSÃO DESORIENTADA

Diante da falta de conhecimento das leis e de como funciona uma incorporação, a Comissão tem sido ignorada pela construtora, que continua a desviar o dinheiro recebido pelos compradores, que desorganizados, não sabem exigir seus direitos de maneira coletiva. Permanecem desunidos e com a ilusória esperança de que tudo dará certo. Nada fazem para assumir o controle da situação e evitar o prejuízo.

CONSTRUÇÃO RUIM – INEXISTÊNCIA DE GARANTIA

É público e notório que algumas construtoras estão quase fechando as portas. Quase ninguém percebeu que ao falir, a construtora que fez a obra de forma "tocada e porcamente", pois não foi fiscalizada pela Comissão (que dispensou assessoria jurídica e pericial), deixará o prédio sem qualquer garantia.

Obviamente que a construtora não se preocupa com a qualidade da obra, pois, a qualquer momento sumirá do mercado e não terá que garantir a construção pelo prazo de cinco anos. Os compradores ficarão a "ver navios". Entenderão que ao não se unirem de forma organizada, no decorrer da edificação, perderam a oportunidade de exigir uma obra de qualidade.