

## **26/04/2012 - Recebeu seu imóvel com metragem menor do que prometido? Saiba dos seus direitos**

Você realizou o sonho da casa própria e quando recebeu as chaves do imóvel encontrou as medidas do imóvel menor do que estava no contrato. A AMSPA - Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências orienta que nesses casos o proprietário do bem tem o direito a redução no valor, ao complemento da área ou rescisão do contrato, além de indenização por danos morais e do que deixou de ganhar.

Se a diferença da metragem do imóvel for superior a 5% do que foi prometido, o proprietário tem o direito do complemento da área, abatimento no valor ou rescindir o contrato.

Se não bastasse o aumento no número de reclamações contra construtoras sobre atraso na entrega do imóvel e de taxas abusivas, agora as queixas são referentes a defeitos na obra, uma delas é constatar que as medidas da propriedade nova são inferiores do que foi prometida no contrato. Para Marco Aurélio Luz, presidente da AMSPA – Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências é importante o adquirente fazer uma vistoria do bem antes de mudar. “Embora o comprador do bem possa fazer a vistoria do imóvel aconselhamos que a inspeção seja feita por um engenheiro especializado, pois este estará apto para fazer um laudo apontando se os itens da propriedade estão de acordo com o memorial descritivo”, explica. Se na vistoria comprovar que a diferença no tamanho de qualquer dos compartimentos do imóvel for superior a 5%, o dono do imóvel pode exigir o complemento da área, o abatimento no valor ou rescindir o contrato, como determina o Artigo 500 do novo Código Civil. “Se o defeito for aparente o prazo para reclamar junto à construtora é de 90 dias, a partir da entrega das chaves. Caso não haja acordo com a incorporadora ou construtora, o pedido para entrar com a ação prescreve 20 anos após a constatação técnica do problema por um perito, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Antes o tempo de garantia era de cinco anos a partir da liberação do Habite-se”, ressalta Luz.

Marco Aurélio diz que se o imóvel for habitável pode pedir a redução do preço. Se já foi pago, a restituição do valor à vista acrescida de multa e juros. “Se a redução, ou mesmo o acréscimo, causar qualquer prejuízo comprovado pelo laudo, o comprador pode exigir indenização”, ressalta. Já nas situações em que não é possível morar no imóvel, o dono do bem tem o direito da rescisão do contrato com a inclusão de multa até a data do ressarcimento; atualização do valor pago com juros; indenização por danos morais e materiais; e lucro cessante, ou seja, o que o prejudicado deixou de ganhar ou perdeu um lucro esperado conforme determinam os artigos 402 e 403 do novo Código Civil.

Luz alerta ainda que no dia da inspeção o dono do apartamento se atente as medidas dos seguintes lugares: no local que ficará a geladeira e o fogão; entre o espaço de um móvel e a tomada; na área de circulação; nas paredes onde ficarão os armários; na altura do pé-direito; entre outros cuidados. “O que vemos é o comprador do bem planejar a decoração do imóvel e quando vai montar os móveis eles não se adaptam ao espaço pretendido. Em muitos dos casos, terá que refazer o trabalho e com isso gerando custos extras”, alerta.

E acrescenta: “Para a compra de móveis e decorações, o comprador só deve encomendar

após fazer a verificação das medidas dos locais onde serão instalados. Também precisa ter cuidado para saber se o erro foi do adquirente que se precipitou em fazer com antecedência o projeto da decoração ou da construtora no erro das medidas. Nessas situações o acordo amigável é melhor do que entrar na Justiça. Se não for possível resolver, a solução é buscar os direitos no Poder Judiciário”, completa.

Os mutuários que se encontram na mesma situação podem tirar suas dúvidas na palestra organizada pela AMSPA.

Os interessados podem fazer a sua inscrição gratuitamente pelo site: [www.amspa.org.br](http://www.amspa.org.br)

Para mais informações, basta entrar em contato pelo telefone (11)3292-9230.

Dia: 09/05 (quarta), das 19 às 21 horas.

Local: Avenida Paulista, 352 (Metrô Brigadeiro – saída Carlos Sampaio) - 6º andar – Edifício

### **AMSPA ( [www.amspa.org.br](http://www.amspa.org.br) )**

#### **Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências**

Pioneira na proteção dos direitos dos donos de imóveis, a AMSPA foi criada em julho de 1991, pelo mutuário João Bosco Brito, com objetivo defender os mutuários contra os abusos de construtoras, cooperativas e instituições financeiras em assuntos relacionados à aquisição da casa própria.

A Associação dos Mutuários atende 9 mil associados na região de São Paulo e adjacências, proprietários com os mais variados tipos de financiamento habitacional, entre eles: SFI – Sistema Financeiro Imobiliário; SFH – Sistema Financeiro da Habitação; COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação; CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano; PAR – Programa de Habitação Popular; além de contratos diretos com construtoras; cooperativas habitacionais e Carteira Hipotecária.

Presidida por Marco Aurélio Luz, a AMSPA possui uma sede, localizada em São Paulo, na praça Dr. João Mendes e mais três subsedes, uma no bairro do Tatuapé, na Capital paulista, as outras duas situadas em Santos e Campinas. Com 20 anos de atividades, a AMSPA já solucionou mais de 9 mil casos judicial ou extrajudicial. Desses, cerca de 80% dos processos tiveram causa ganha já na 1ª instância.

Siga-nos no <http://twitter.com/#!/amspasp>

<http://www.facebook.com/profile.php?id=100001345018705>

<http://amspa.org.br/blog/>