23/04/2013 - Cuidados para comprar imóvel na planta

Especialista aponta os principais cuidados a tomar para não cair em armadilhas

Muitas vezes, adquirir um imóvel na planta é um sonho de uma vida inteira, mas que pode ser frustrado se alguns cuidados não forem observados. O consumidor não deve se deixar levar somente pela beleza da planta ou pelo nome da construtora, ele deve, principalmente, entender algumas questões antes de fechar o negócio.
O advogado especialista em direito imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados destaca que entre os casos mais graves na compra de imóveis na planta estão o atraso na entrega, a regularidade da obra e os detalhes contratuais.
“Seja qual for o empreendimento é certo que o consumidor deve ficar atento aos seguintes pontos: prazo de entrega das obras, se a construtora será a mesmo do início ao fim do empreendimento, se o empreendimento será construído a preço fechado, se terá patrimônio de afetação, que é o regime pelo qual o terreno e as benfeitorias que serão objeto de construção, ficam mantidos separados do patrimônio da empresa incorporadora. É importante o consumidor analisar todas as questões contratuais antes de adquirir unidades em qualquer empreendimento”, afirma.
Confira os principais cuidados apontados por Rodrigo Karpat:

1) Sobre a regularidade da construção
a) Checar no Cartório de Registro de Imóveis se a incorporação foi devidamente registrada;
b) Se as plantas, áreas e metragem do imóvel estão de acordo com a aprovação da prefeitura;
c) Se o terreno objeto da construção possui ônus.

2) Sobre o contrato
a) Deve mencionar as características do imóvel; tais como qualificação das partes, metragem, preço, forma de pagamento, juros até entrega do empreendimento e após;
b) Verificar se o Memorial Descritivo (documento que descreve material e equipamentos de toda edificação) é parte integrante do contrato, assim como a planta da unidade;
c) Checar o prazo de entrega da obra, bem como a multa por atraso.

3) Se você desistir
É proibida pelo Código de Defesa do Consumidor a perda de todos os valores pagos no caso de rescisão ou atraso muito longo (artigo 53, da Lei 8.078/90).

4) Sobre o início da cobrança do condomínio
A cobrança do condomínio não pode ser vinculada ao habite-se. O adquirente só pode ser cobrado a partir da entrega das chaves, a não ser que o atraso esteja relacionado com problema de documentação do consumidor para assinatura do financiamento.

5) Sobre a cobrança de taxa de assistência jurídica e interveniência (financiamento por banco diverso do indicado pela construtora)
Não podem ser cobrados. A Taxa de Interveniência é venda casada e vedada pelo Código de

Defesa do Consumidor artigo 39, inciso I. Em relação à taxa de assistência jurídica, só pode ser cobrada se solicitada pelo consumidor.

6) Sobre o atraso na entrega do imóvel

a) Algumas construtoras se reservam o direito de atrasar a obra em até 180 dias. Esse ato é abusivo, salvo quando ocorrer caso fortuito ou força maior devidamente comprovado;
b) No atraso, o consumidor pode pleitear danos materiais, morais, lucros cessantes decorrentes de despesas de locação, encargos com a locação de imóvel até a efetiva entrega do apartamento, ou ainda, de todos os valores que os adquirentes poderiam ter recebido decorrentes de aluguéis do bem se não houvesse atraso na sua entrega;
c) A indenização a título de lucros cessantes é de aproximadamente 1% do valor do bem por mês. Quanto aos demais danos materiais, os mesmos precisam ser devidamente comprovados.

Ex-Libris Comunicação Integrada