



Com boom imobiliário, ações contra construtoras aumentam 400% em SP

11/06/2011

Crédito abundante, abertura do mercado de capitais, Programa Minha Casa Minha Vida, compradores dispostos e construtoras sedentas por conquistar uma nova fatia do mercado. Pronto, estavam presentes todos os ingredientes necessários para que o setor imobiliário explodisse na cidade de São Paulo nos últimos três anos. O que as empresas não previam, ainda em 2009, — ou até previam, imaginam alguns — é que esses empreendimentos não seriam entregues a tempo, transformando o sonho da casa própria em um problema a ser resolvido no Judiciário. Depois da avalanche de ações, começam a aparecer as primeiras decisões que tratam do tema.

O advogado **Marcelo Tapai**, especialista em Direito Imobiliário, delinea o cenário. Diante da profusão de ofertas, com empreendimentos dotados quase sempre dos mesmos atrativos, como área de lazer para crianças e proximidade de *shoppings centers*, as construtoras passaram a investir em outro chamador de clientela: a rapidez na entrega do imóvel. Segundo ele, elas identificaram naquele momento a oportunidade de fazer dinheiro.

O civilista é sócio do Tapai Advogados. Na última semana, a banca divulgou uma pesquisa que traz dados mais precisos sobre a judicialização da disputa travada entre consumidores que esperam pela entrega do imóvel e construtoras que não respeitam os prazos estabelecidos em contrato. De acordo com o estudo, esse tipo de ação apresentou um aumento de 400%. Em 2009, quando o *boom* dava seus primeiros passos, existiam 245 ações na Justiça estadual paulista. Em três anos, já eram 1.185 casos. Tapai explica: “As construtoras estipulam prazos idênticos ao da concorrência, mesmo sabendo que não vão conseguir cumpri-lo”.

Não é caso fortuito

Uma história de falta de pontualidade conhecida é da Ecoesfera Empreendimentos Sustentáveis. Criada em 2005 por Luiz Fernando Lucho, a empresa veio com um argumento de *marketing* valioso: condomínios sustentáveis, munidos de coleta seletiva, reuso da água da chuva e aquecimento solar. Vendidos dezoito empreendimentos, em bairros como Vila Nova Conceição, Morumbi e Tatuapé, apenas um foi entregue no prazo definido em contrato.

No último 7 de abril, a primeira instância da Justiça paulista decidiu um caso levado justamente por um comprador do Ecolife Tatuapé, de responsabilidade da construtora. O consumidor, comprador de um imóvel no valor de R\$ 213 mil, conta que, passados seis meses do prazo prometido, apenas 38% das obras estavam prontas. Em sua defesa, a Ecoesfera alegou falta de mão-de-obra e de materiais.

O juiz de Direito Carlos Eduardo Borges Fantacini, que cuidou do caso, entendeu os argumentos como falhos. Para ele, como é de conhecimento de todos, há diversas carências no Brasil, “em especial de mão-de-obra especializada, tanto que se insere a construção civil como num dos ramos mais atrasados da economia, pois não raro produz com custos elevados e



qualidade duvidosa”.

Ainda de acordo com a decisão, a Ecoesfera foi considerada responsável objetiva pelo atraso na entrega do imóvel. Nas palavras do juiz, a falta de mão-de-obra “é problema antigo, não se trata de fato novo, inesperado, daí não se cogitar de caso fortuito, posto não configurar fato imprevisível e inevitável, mas sim risco inerente ao negócio”. Por isso, ele declarou nula a cláusula de tolerância. A empresa terá que indenizar os consumidores em R\$ 42,6 mil, mais parcelas mensais no valor de R\$ 1,79 mil, a título de lucros cessantes, caso o imóvel fosse alugado.

A Ecoesfera preferiu se pronunciar por meio da Assessoria de Imprensa. De acordo com a construtora, “os atrasos na entrega dos empreendimentos não diferem do que tem ocorrido no setor de incorporação e construção imobiliária e amplamente comentado pela imprensa, entre eles falta de mão-de-obra, excesso de chuvas no ano de 2010 e demora exagerada na emissão de licenças. A Ecoesfera tem atuado de forma transparente com seus clientes, os contratos foram renegociados e os novos cronogramas de entrega das obras foram divulgados aos compradores”.

Tapai conta que seu escritório tem de 350 a 400 ações tratando do tema. Em 90% dos casos, o atraso na entrega do imóvel é o maior problema enfrentado pelos consumidores. “A prática é repetida pela maior parte das grandes construtoras”, conta, “e atinge imóveis de R\$ 100 mil a R\$ 4 milhões”.

Outro caso, que ficou sob a responsabilidade do Tapai Advogados, trata também de atraso na entrega de apartamento pela construtora Tenda. Mas, dessa vez, com um fator a mais: os compradores estavam de casamento marcado e, segundo eles, a falta de cumprimento do contrato levou ao cancelamento da cerimônia. Como uma forma de sanar o problema, pediram indenização de R\$ 23,3 mil e a rescisão do contrato.

O juiz Alexandre Marcos, da 12ª Vara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, aceitou o pedido em partes: além da multa prevista em contrato e da rescisão do acordo, condenou a construtora a pagar R\$ 15 mil pelos danos morais sofridos pelo casal. “Evidentemente que não se pode admitir, como pretendido pela ré, que a autora tenha passado por mero transtorno ou aborrecimento”, salienta o magistrado.

A rescisão do contrato foi autorizada em outro pedido, levado à 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos (SP) contra a MVG Engenharia e Construção. Ao conceder a indenização no valor de R\$ 10 mil, a juíza de Direito Adriana Porto Mendes escreveu que “ao que tudo indica, a ré não teria tomado qualquer atitude para a efetiva entrega da unidade, pois, segundo a impugnação apresentada em audiência, o empreendimento não conta com energia elétrica”.

Aniversário das súmulas

De acordo com Tapai, o Tribunal de Justiça de São Paulo vem reafirmando o entendimento em favor dos consumidores. Tanto é que, curiosamente, as primeiras súmulas do órgão tratam justamente do Direito Imobiliário. Às vésperas do aniversário de um ano dos enunciados, em julho, o advogado conta que eles reconhecem a possibilidade de o consumidor desfazer esses contratos mesmo quando está inadimplente com as parcelas.

A primeira súmula dispõe que “compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

A Súmula 2, por sua vez, determina que “a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”. E, finalmente, o enunciado de número três lembra que “reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Consumidor banca a demora

Marcelo Tapai conta que o custo da demora na entrega recai, muitas vezes, sobre o próprio consumidor. Quando ele adquire um imóvel a prazo ainda na planta, é obrigado a pagar, a cada parcela, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que é elaborado pela Fundação Getúlio Vargas. O objetivo do valor é aferir a evolução dos custos de construções habitacionais e equivale a 10% do Índice Geral de Preços (IGP). Assim, quanto mais demora o término das obras, mais tempo o comprador gasta com o tributo.

“Às vezes, a poupança acaba por culpa da construtora”, conta o advogado. Essa é uma das principais queixas do consumidor que busca os serviços do escritório. Outras duas reclamações dizem respeito ao processo de compra, como a corretagem. As construtoras, frisa Tapai, não podem impor a venda do serviço por dois motivos principais. Em primeiro lugar, na hipótese de ser compulsória, configura venda casada. Depois, a prática não é sustentada pela Ordem dos Advogados do Brasil.

Uso distorcido

A advogada **Lucia Tucci**, que é especialista em Direito Imobiliário, reconhece que houve um aumento da demanda judicial de ordem tributária e admite que as construtoras não estavam preparadas para bancar o volume de novos empreendimentos. Segundo ela, o setor da construção civil vem enfrentando algumas dificuldades, como ausência de mão-de-obra especializada e de competência adequada e falhas na gestão de ordem financeira, comercial ou organizacional.

Sobre a cláusula de tolerância, que vem sendo afastada pela primeira instância, a advogada lembra que ela “normalmente vem sendo lançada nos tribunais como fundamento do pedido de rescisão contratual, por inadimplemento da obrigação pela construtora”. No entanto, ela alerta que existem, sim, decisões em contrário: “há decisões a favor das construtoras, nas hipóteses de rescisão contratual sem motivo justificado, no retenção do percentual de 25% das quantias pagas”.

Para ela, o objetivo desse tipo de cláusula é claro: proteger as construtoras de situações emergenciais, como fenômenos naturais e atrasos característicos da construção civil.

“Infelizmente, o mercado tem desviado a finalidade desta cláusula, valendo-se da mesma para própria finalidade do processo construtivo, seja de ordem financeira, comercial ou

organizacional”, revela.

Ela ainda chama a atenção, em sua fala, sobre outro ponto: os tribunais não trabalham com a expectativa do Direito. Ou seja, as decisões não levam em conta casos em que o consumidor acredita que o atraso vai ocorrer, mesmo que ela não tenha se consumado.

Restam os processos

O *boom* imobiliário se foi, ficaram os processos. Pelo menos essa é impressão que se tem quando tomados comparativamente dados divulgados em março pelo Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP). A Pesquisa sobre mercado realizada pelo órgão revela que a variação do número de imóveis vendidos em 2011 em relação a fevereiro de 2010 foi de 61,8% a menos. A queda também pode ser verificada no volume de lançamentos apurado pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), sendo 47,3% menos do que em fevereiro de 2010.

Para o Secovi-SP, esse é um novo momento, marcado pela perspectiva de aumento da inflação e consequente elevação das taxas de juro. Segundo a entidade, em fevereiro do ano passado foram lançadas 3.959. A proporção é 2,6 vezes maior que a dos imóveis colocados em oferta no terceiro mês deste ano.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2011-jun-11/om-boom-imobiliario-acoes-construtoras-aumentam-400-sp/>