# Kênio Pereira

## Erro não pode gerar lucro para construtor

Há casos de construtoras que passam a cobrar do comprador a taxa de condomínio e o IPTU do apartamento em fase final de construção, apesar de negar a posse da unidade ao adquirente, sob o argumento de que terá esse direito somente após agente financeiro quitar a parcela final.

**Cláusulas desequilibradas**

Diante da complexidade da terminologia que envolve a engenharia e o direito imobiliário, há construtor que se aproveita da boa-fé dos consumidores e cria cláusulas contratuais ilegais e desequilibradas que afrontam o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor.

Por exemplo, estabelece no contrato de R$1 milhão que, após pagar 40% do preço do imóvel durante a obra, deverá quitar os 60% restantes mediante obtenção do financiamento com um agente financeiro, além de estabelecer que o comprador passará a arcar com a taxa de condomínio e IPTU após a baixa de construção/Habite-se, dando a entender que será possibilitada a ocupação imediata do apartamento pelo comprador. Ocorre que o contrato determina que a construtora somente transferirá a posse do imóvel após receber o valor total da compra. Aí consiste a má-fé.

Para que o agente financeiro conceda o crédito, é exigida a matrícula do apartamento individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, que somente é obtida 30 dias após a construtora entregar ao Cartório a Baixa de Construção/Habite-se e a CND do INSS.

Há construtora que não cumpre sua obrigação, o que impossibilita que o cartório entregue o registro da unidade individualizada, impedindo assim que o comprador quite sua dívida com a construtora.

**Benefício indireto**

A construtora, se aproveitando da sua falta de providências, acaba se beneficiando da sua ineficiência, pois além da dívida do comprador ser corrigida pelo INCC ou IGP, passa, a partir do Habite-se, a cobrar juros de 1% ao mês sobre o saldo devedor, onerando-o em torno de 19% ao ano, ou seja, R$114 mil a mais por ano, tomando-se por base um contrato de R$1 milhão. Assim, o comprador é injustamente penalizado, pois já poderia ter quitado a dívida se a construtora tivesse entregado o documento apto a financiar o imóvel com a taxa anual de 7% a 10%.

Aproveitando-se de um contrato malicioso e da ingenuidade do comprador que errou ao dispensar uma assessoria jurídica especializada, a construtora se beneficia do seu próprio descumprimento contratual, pois, somente poderia passar a cobrar a taxa de condomínio e IPTU se transferisse a posse para o comprador, como prevê o CC, art. 476 "nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro".

Na escola de Direito aprendemos que "ninguém pode se beneficiar da própria torpeza". Felizmente, a maioria dos construtores é honesta, reconhece sua responsabilidade e concede a posse ao comprador que não pode ficar à mercê da empresa. Assim, logicamente, não cobra os juros do comprador, já que este não quitou o saldo por culpa da própria construtora.