Kênio Pereira

Publicado no Pampulha em 02/03/2013

Pague o preço certo do imóvel

O preço, a forma de pagamento e o prazo prometido pela construtora para entregar um apartamento pronto são fatores determinantes para que o comprador adquira o imóvel. Incrivelmente, há construtora que já deveria ter concluído o edifício e apesar de ter recebido o preço do apartamento à vista ou quase todo, exige dos compradores um novo preço. O argumento utilizado é que os custos aumentaram e que a correção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) ou Custo Unitário Básico (CUB) prevista no contrato, a qual é paga pelo comprador no decorrer da obra vendida a preço fechado ou a preço de custo (obra por administração) não é o suficiente para concluir o empreendimento.

É incrível a coragem e a criatividade de alguns, que se aproveitando da boa fé, da ideia de que o Poder Judiciário não funciona e da postura pacífica do brasileiro, procuram vantagens de todas as formas. A construtora abusa do fato das pessoas terem receio de lutar pelos seus direitos e criam situações injustas. No artigo "Erro não pode gerar lucro para construtor" publicado nesta coluna, no dia 12/01/13, esclarecemos que a Lei 4.591/64, o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor garantem aos compradores o direito de ter a posse do seu apartamento, mediante o pagamento do preço combinado, sem qualquer acréscimo, exceto a correção mensal prevista no contrato.

Essa garantia legal é aplicável em qualquer tipo de compra de imóvel na planta, seja a preço fechado (já determinado no ato do contrato pelo construtor), seja na obra por administração, em que a construtora é remunerada por um percentual em torno de 12% a 15% sobre o custo dos materiais e mão de obra.

COAÇÃO INACEITÁVEL

Causa perplexidade a postura de uma construtora em Belo Horizonte que vendeu o apartamento por R$300 mil em jan/09 e que deveria entregar em jun/12, vir, com o prédio pendente de acabamento, dizer que não conseguirá terminá-lo, caso o comprador não pague mais R$200 mil (além da correção do INCC/CUB). Esta, aproveitando-se da insegurança, angústia e medo do comprador de perder o que já investiu, justifica que não há prejuízo para ele, pois quando o prédio for entregue em 2014 o apartamento valerá R$650 mil.

DENUNCIAR É FUNDAMENTAL

O mercado imobiliário é saudável e seguro e os construtores em geral são sérios e honestos, pois sabem que vendem o que ainda não existe, sendo o fator confiança essencial para que as pessoas continuem investindo na compra do imóvel na planta.

O Jornal Pampulha cumpre seu papel de informar seus leitores sobre os procedimentos que geram maior tranquilidade nas transações imobiliárias, seja através de matérias ou mediante respostas às perguntas que são enviadas através do e-mail: duvidaskenio@caixaimobiliaria.com.br Ficamos felizes em esclarecer centenas de questionamentos, conforme relatamos no artigo "Informação gera segurança" publicado dia 13/07/12 (www.otempo.com.br/jornalpampulha).

Dessa forma, este colunista, como Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG, se coloca à disposição dos leitores para orientá-los como agir para que tenham a posse do que compraram, pelo preço contratado. Envie seu e-mail e obtenha a resposta às suas dúvidas, pois o nosso silêncio dos bons estimula o enriquecimento dos maus.

Esse tema será abordado na Radio Justiça do Supremo Tribunal Federal (104,7 FM Brasília/Goiás), no dia 06/03/2013 a partir das 9h (www.radiojustica.jus.br).