O TEMPO

LEI

Uma ameaça aos imóveis na planta

Patrimônio de Afetação é pouco utilizado por construtoras

Patrimônio de Afetação é pouco utilizado por construtoras
PUBLICADO EM 19/04/13 - 16h32
Márcia Xavier

O sonho de adquirir a casa própria pode se tornar um pesadelo quando o assunto é a compra de um imóvel na planta. Apesar de recomendado e viável para quem pode esperar alguns anos para se mudar, e trazendo benefícios como uma valorização satisfatória e a oportunidade de redimensionar o projeto interno, tal empreendimento gera não só expectativa e ansiedade, mas também um certo receio no que diz respeito ao cumprimento de prazos de entrega e a possibilidade de falência das construtoras, dentre outros aspectos.

Esses fatores não são grandes novidades, mas, segundo especialistas, o que a maioria das pessoas desconhece é a lei que institui o Patrimônio de Afetação.

Criada em 2004, em resposta à falência da Construtora Encol, que lesou milhares de famílias na década de 90, a lei visa proteger os compradores de imóveis na planta, garantindo que os recursos pagos por eles – como a entrada e as prestações –, não sejam desviados para outra edificação.

"O Patrimônio de Afetação é um regime especial, através do qual as incorporadoras separam o terreno e as benfeitorias que serão objeto de construção do patrimônio da empresa, garantindo aos compradores que os recursos por eles pagos serão empregados naquela construção", explica a advogada Ana Carolina Remígio.

"A afetação exige a contabilidade exclusiva para cada empreendimento, de maneira que as receitas e despesas de uma obra não se misturem com as contas da construtora, nem com as de outra obra", complementa o advogado especialista em direito imobiliário, Kênio de Souza Pereira. Em caso de falência, por exemplo, os condôminos podem retomar o empreendimento e contratar uma empresa para finalizá-lo.

Embora repleto de benefícios, o advogado Kênio Pereira ressalta que o Patrimônio de Afetação é pouco utilizado por construtoras e passou a figurar no rol das leis que não pegaram.

"Passados oito anos de sua criação, constatamos que nem os bancos têm se preocupado em exigir da construtora a alienação fiduciária como condição para emprestar milhões que deveriam ser obrigatoriamente empregados na obra. Aceitam a fragilidade da hipoteca, pois querem é faturar, uma vez que os lucros com Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e Fundos passaram a render menos", afirma ele, que diz ainda que há vários casos de consumidores afetados, inclusive por grandes e renomadas construtoras.