Kênio Pereira

Publicado no Pampulha em 06/04/2013

MERCADO IMOBILIÁRIO

Patrimônio de afetação

O instrumento jurídico denominado "patrimônio de afetação", criado em 2004 para proteger os compradores de imóveis na planta, passou a figurar no rol das leis que não pegaram. A ideia era que os consumidores passassem a preferir comprar empreendimento que tivesse a garantia de que os recursos pagos por eles, como a entrada e as prestações, não pudessem ser desviados para outra edificação, como ocorreu com a Construtora Encol, que faliu na década de 90. 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.

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 CDBs e fundos passaram a render menos.

As construtoras venceram. Depois que elas se negaram a fazer controles contábeis transparentes para cada empreendimento, de maneira a cumprir o dever de empregar todo o dinheiro recebido dos compradores somente na obra que esses adquiriram, virou letra morta o Art. 31-A da Lei 4.591/64. A aprovação da lei como facultativa consistiu numa "piada", pois adota o patrimônio de afetação quem quiser.

Recursos desviados

O problema já tomou proporções preocupantes, já que diversos empreendimentos que deveriam ficar prontos em 2011 estão com as obras pela metade, outros nem saíram do chão, apesar de a construtora ter hipotecado o terreno e o edifício que ainda não existe. Há vários casos de construtora de grande porte que recebeu milhões do banco e não aplicou na obra que foi objeto do empréstimo, ou seja, o dinheiro foi desviado, com a conivência e a omissão do agente financeiro.

A ganância e o espírito aventureiro explicam essa situação. Os compradores estão com as suas unidades (ou só a fração ideal, já que não há prédio) gravadas com hipoteca, apesar de muitos já terem quitado o valor total do apartamento.

O banqueiro, ao perceber que, financiando um empreendimento, acaba por captar dezenas ou centenas de compradores em um único negócio, opta por arriscar. Assim, assume o risco de possível prejuízo, já que o lucro é grande e não exige o patrimônio de afetação, que daria maiores seriedade e segurança para os compradores que cometem o erro de não oficializar no cartório de registro de imóveis seus contratos de compra.

O resultado, um desastre! Os compradores, mesmo criando uma comissão de representantes de brincadeira, pois não dominam questões jurídicas e técnicas que permitem destituir a construtora, acabarão ficando com esqueletos ou terrenos vazios. Assim, aproveitando-se da falta de organização e da desunião dos coproprietários, a construtora acaba obtendo um lucro às custas dessas famílias, que poderão ficar sem onde morar.

É o Brasil, com leis fajutas. O fato de serem raros os advogados e os magistrados que dominam a matéria estimula empresários a agirem sem limites, como se não existissem regras e o estelionato não fosse crime.

Esse cenário poderia ser evitado caso o projeto que criei e entreguei, no final de 2010, para o presidente da Câmara Municipal de Belo Horizonte, denominado “overbooking imobiliário”, tivesse sido aprovado pelos vereadores. Assim, os cidadãos não teriam adquirido imóveis de empresas que descumpriam os prazos de entrega naquela época.