O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Permuta do terreno por unidades é um bom negócio?

Com o mercado estável e menos dinheiro circulando na economia, tem aumentado o volume de novos empreendimentos onde a construtora estabelece como condição que o proprietário do terreno aceite como pagamento as unidades (apartamentos, salas ou lojas) que ali serão erguidas, ou seja, se nega a pagar em dinheiro o terreno.

Para convencer o dono do terreno de que é melhor permutar do que vender à vista, a construtora demonstra, com cálculos complexos, que o vendedor lucrará mais quando receber as unidades, pois essas valerão 30 a 50% a mais do que se fosse pago, em dinheiro, hoje.

SEDUÇÃO SEM ANALISAR OS RISCOS

Realmente, seduz a qualquer pessoa receber por seu terreno 50% acima do que obteria com a venda em dinheiro. Mas, a falta de experiência do vendedor e a ambição de ganhar muito podem gerar prejuízos que poderiam ser evitados, caso dominasse as diversas implicações da Lei 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

O vendedor, com esperança de que tudo vai dar certo e diante dos encantos do "negócio da China", rejeita a consultoria de um arquiteto e de um advogado especializado que o alerte sobre os riscos. Ignora que uma transação desse porte é um desafio. O vendedor acha que pagar o valor de 2% por uma consultoria é caro, mas se esquece que o corretor de imóveis ganha 6% do valor do imóvel, e que logicamente não cabe a este levantar dúvidas para complicar o fechamento da transação.

O preço pago por uma consultoria se mostra modesto diante do fato de que poderá evitar prejuízos, mediante um estudo prévio das circunstâncias, além da elaboração de um contrato que proteja o dono do imóvel. O consultor continuará a dar orientação durante os anos que perdurar a obra, bem diferente do corretor que tem seu trabalho finalizado no momento que ocorre a assinatura do contrato.

LAMENTAR DEPOIS NÃO ADIANTA

Tenho recebido e-mails de diversos leitores com problemas, dentre eles donos de terrenos que se recusaram a tomar cuidados básicos, pois confiaram em orientações equivocadas. Há até permutante que saiu da sua casa, derrubou tudo – até lojas alugadas – e, agora, passados três anos, está com o terreno vazio, respondendo processos judiciais de compradores que pagaram milhões para a construtora que faliu.

Como exemplo, em 2010, uma grande construtora de BH lançou o edifício Carlos Peixoto, no bairro São Lucas e vendeu 94 apartamentos, tendo famílias que pagaram até à vista. O terreno decorre de uma permuta, não tendo o dono recebido os 11 apartamentos prometidos. Como se não bastasse, a construtora pegou R$ 30 milhões de um banco, além de receber centenas de parcelas dos compradores. O absurdo é que a obra foi orçada em R$ 13 milhões.

Agora, a hábil construtora está com mais de 300 processos, praticamente falida, e não há nem um tijolo no terreno. E os donos da construtora, espertamente, tiraram todo o patrimônio em nome deles, ou seja, não têm nem um barraco ou um carro velho para ser penhorado. Crimes como estes já foram cometidos dezenas de vezes, mas parece que as pessoas não aprendem. E o mais estranho é que dizem que o mineiro é desconfiado. Como? Se a maioria compra apartamentos e nem verifica quem é o dono no cartório e assina contratos sem ler! Entendo, que, confiamos demais e contamos com a sorte.