

Cartilha de professores da UFBA ajuda a evitar dor de cabeça na hora de comprar imóvel

Autor: Murillo Guerra

Categories : [Direito](#), [Engenharia](#)

Data: 05/02/2020

Para quem está buscando realizar o sonho de adquirir a casa própria, é preciso estar atento aos seus direitos como consumidor e aos problemas que pode enfrentar tanto no processo de pré-construção quanto no pós-construção do imóvel, evitando dor de cabeça e prejuízos financeiros. Para orientar os consumidores, dois professores da UFBA [produziram uma cartilha que aborda os principais problemas do ramo imobiliário habitacional](#), apresenta os dispositivos previstos no Código de Defesa do Consumidor (CDC) e dá dicas de como proceder diante dessas situações.

A cartilha “Direito do consumidor na Construção Civil: Orientações básicas para quem quer comprar um imóvel com segurança” tem autoria de Jardel Pereira Gonçalves, professor do Departamento de Construção e Estruturas da Escola Politécnica da UFBA, e Joseane Suzart Lopes, professora de Direito das Relações de Consumo, da Faculdade de Direito da UFBA, que é também membro do Ministério Público da Bahia, desde 1995, titular da 5ª Promotoria de Justiça do Consumidor da Capital.

A publicação, que foi lançada no ano passado, resulta de um estudo realizado com a parceria da Escola Politécnica e a Faculdade de Direito da UFBA, no qual foram identificados inúmeros problemas enfrentados pelos consumidores na área da construção civil. Através da análise de dados do Ministério Público do Estado da Bahia, da Superintendência de Proteção e Defesa do Consumidor da Bahia (Procon), e do Sistema Processo Judicial Digital (Projudi) do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, foram detectados problemas recorrentes no processo de compra de imóveis residenciais, que afetam a vida dos consumidores.

“Muitos problemas relacionados à compra da casa própria têm acontecido no processo de pré-construção, durante a aquisição e obras em andamento, ou pós-construção - após entrega ou uso de obras já finalizadas - o que pode gerar transtornos e prejuízos financeiros para seus proprietários, já que, na maioria das situações, eles não sabem como proceder corretamente. Assim, o sonho pode se tornar um pesadelo”, explicam os autores na apresentação do livro.

Entre os principais problemas encontrados no mercado imobiliário são destacados: o descumprimento do contrato/proposta pela empresa; o papel do corretor e a taxa de corretagem; a multa pela rescisão do contrato pelo consumidor; a qualidade da construção/problema na estrutura do imóvel; não entrega do contrato para o consumidor; publicidade enganosa; rescisão do contrato pela não entrega do imóvel; a cláusula de tolerância para a entrega do imóvel e o descumprimento do prazo de entrega; a cobrança de juros antes da disponibilização do bem imóvel; imposição do pagamento do Serviço de Assessoria Técnica e Imobiliária (Sati); e defeitos do empreendimento.

Ler atentamente o contrato é a orientação básica, em todos os casos. “Conheça profundamente o documento que lhe dará seu tão desejado imóvel”, advertem os autores. É importante estar atento ainda a questões envolvendo cláusulas abusivas, prática de venda casada de seguros, execução de obra em desacordo com as normas técnicas, questões envolvendo hipoteca do imóvel e irregularidade na escritura pública.

Nos casos de descumprimento do contrato/proposta pela empresa, sugere-se que: “diante do descumprimento do contrato por parte da incorporadora/construtora, cabe ajuizar ação de indenização por danos morais e materiais, a

depende do caso concreto. Para tanto, procure um advogado ou a Defensoria Pública Estadual, caso não possua recursos econômicos e financeiros suficientes. Sendo muitas pessoas afetadas, comunique também o ocorrido ao Ministério Público Estadual”.

Caso a incorporadora/construtora não entregue cópia do contrato de compra e venda, o consumidor pode exigir diretamente à empresa, ou, em caso de negativa, realizar uma reclamação na Procon ou ir ao Juizado Especial e ajuizar ação de exibição de documentos.

Já no caso de descumprimento do prazo de entrega do imóvel, a orientação é procurar um advogado ou defensor público para verificar se cabe ação de indenização por dano material, referente aos gastos do consumidor em decorrência do atraso da entrega da obra. No caso de consumidores que moram de aluguel, deve-se analisar a possibilidade de ajuizar ação contra a empresa para cobrar ressarcimento de aluguéis em decorrência do atraso na entrega da obra, desde que o consumidor tenha como comprovar.

Defeitos do empreendimento entregue devem ser observados com atenção. O Código de Defesa do Consumidor prevê que, em caso de problemas de fácil constatação ou aparentes, o prazo para o consumidor fazer a reclamação é de 30 dias para bens não duráveis e de 90 dias para bens duráveis. Esse prazo começa a contar do dia da entrega do produto ou de finalizado o serviço, conforme o artigo 26 do CDC. Já nos casos de vícios ocultos, que não podem ser identificados logo na entrega ou no primeiro uso, o prazo para reclamação começa a contar do dia em que foi identificado o vício, como dispõe o artigo 26, parágrafo 3º do CDC.

“A execução de uma nova edificação compreende a elaboração de diversos projetos e processos construtivos que abrangem normas técnicas, legislação e responsável técnico. Todos os projetos e serviços técnicos envolvidos na obra devem possuir responsável técnico habilitado, conforme o seu respectivo conselho profissional e suas atribuições”, destaca o documento.

Confira dicas importantes apresentadas na cartilha:

- O primeiro e mais eficaz mecanismo de defesa do consumidor é a informação. Assim, quando for adquirir um empreendimento busque o máximo de esclarecimentos possíveis com o corretor. Pergunte sobre tudo. Se restar alguma dúvida sobre algo, procure um profissional jurídico ou um conhecido que consiga lhe esclarecer tudo.
- Visite a obra. Acompanhe sempre o seu andamento em caso de imóveis na planta. Quando for receber as chaves, confira tudo. Se o material utilizado foi o mesmo que você escolheu e se não há nenhuma imperfeição. Não esqueça dos prazos para formular a reclamação.
- O consumidor poderá registrar a promessa ou contrato de compra/venda da unidade imobiliária/imóvel no cartório de registro de imóveis. Desta forma, terá maior segurança quanto à contratação e, evita que o incorporador construtor faça alterações na edificação após a venda e sem o consentimento do consumidor.
- Caso haja o financiamento de parte do valor do imóvel, recomenda-se que o comprador realize uma cotação em bancos diferentes para analisar a taxa de juros e o valor das prestações.
- A partir da entrega das chaves ao consumidor, inicia-se um novo processo com o intuito de preservar o imóvel adquirido, proporcionando segurança ao consumidor. O Manual de Operação, Uso e Manutenção deve ser observado com atenção, pois nele deve conter os termos de garantias, assistência técnica, uso e limpeza do bem construído, quais as possíveis limitações, manutenção, inspeção, entre outros.
- Quanto às Reformas do bem adquirido, deverão ser analisadas com muito cuidado pelo consumidor, pois este

procedimento precisa ser acompanhado por um responsável técnico legalmente habilitado, para que não coloque em risco a estrutura do empreendimento. Atenção para a norma que regulamenta as reformas NBR 16.280 (2014).

- O consumidor ao receber a chave de seu imóvel dispõe da chamada: Garantia Legal, que é o tempo previsto em lei para que possa reclamar sobre possíveis defeitos identificados no bem adquirido. Este prazo corresponde a cinco anos, contado a partir de quando o vício oculto aparece.
- Consulte a Lei 13.786/2018, ela trouxe inovações quanto ao direito do adquirente à informação. Assim, o contrato deverá conter quadro-resumo apresentando informações essenciais da contratação, por exemplo: o preço total a ser pago, a forma de quitação, o valor referente à corretagem, as taxas de juros aplicadas, as consequências do desfazimento do contrato, a qualificação do imóvel, o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula e a identificação do cartório competente e etc.
- A nova lei também prevê o direito de arrependimento no prazo, improrrogável, de 7 dias, para os contratos firmados em stands de venda ou fora da sede do incorporador, com devolução dos possíveis valores adiantados. Para o exercício desse direito, o adquirente deverá comprovar, por carta registrada, com aviso de recebimento.